

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 март 2026 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

Междинен самостоятелен отчет за всеобхватния доход	3 стр.
Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	4 стр.
Междинен самостоятелен отчет за паричен поток	5 стр.
Междинен самостоятелен отчет за промените в капитала	6 стр.
Обща корпоративна информация	7 стр.
Подбрани пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет	7 стр.
Счетоводна политика	7 стр.
Приложения към самостоятелен финансовия отчет	8 стр.

**Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход**

	Бележки	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Приходи	4	17	20
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	24	-
Разходи за материали	15	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	16	(41)	(26)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(9)	(10)
Разходи за персонала	17	(3)	(3)
Други разходи	18	(58)	(53)
(Загуба) от оперативна дейност		(71)	(73)
Финансови разходи	19	(183)	(141)
(Загуба) за периода		(254)	(214)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(254)	(214)
(Загуба) на акция:	20	евро (0.14)	евро (0.12)

Съставител: _____
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	27 871	28 898
Машини и съоръжения	7	527	536
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	4 820	4 820
		33 218	34 254
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	61	288
Предплащания и други активи	9	51	220
Пари и парични еквиваленти	10	374	218
		486	726
Активи, държани за продажба	5	1 222	171
Общо активи		34 926	35 151
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	920	920
Премиен резерв	12	5 579	5 579
Натрупана печалба		3 763	4 017
		10 262	10 516
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	18 326	18 326
		18 326	18 326
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	2 212	2 741
Търговски и други задължения	14	4 125	3 567
Краткосрочни задължения към свързани лица	21.1	1	1
		6 338	6 309
Общо пасиви		24 664	24 635
Общо собствен капитал и пасиви		34 926	35 151

Съставител: _____
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми (Плащания)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно	8	15
Плащания към доставчици	742	799
Плащания към персонал и осигурителни институции	(48)	(38)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(3)	(3)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	169	(110)
	-	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	868	660
Финансова дейност		
Получени заеми	-	971
Плащания по получени заеми	(602)	(1 457)
Платени лихви и такси по заеми	(110)	(143)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(712)	(629)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	156	31
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	218	78
Пари и парични еквиваленти в края на периода	374	109

Съставител: _____
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	920	5 579	4 017	10 516
(Загуба) за периода	-	-	(254)	(254)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(254)	(254)
Салдо към 31 март 2026 г.	920	5 579	3 763	10 262

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	920	5 579	3 671	10 170
(Загуба) за периода	-	-	(214)	(214)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(214)	(214)
Салдо към 31 март 2025 г.	920	5 579	3 457	9 956

Съставител: _____
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.

Премиер Фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДСИЦ от 3 април 2006 г.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 март 2026 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦД на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Считано от 9 януари 2026 г., дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 31 март 2026 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно в акционери юридически лица. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството и чиито капиталови и дългови инструменти са регистрирани на Българската фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният самостоятелен финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на

Съвета. Този междинен самостоятелен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 март 2026 г. г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 31 март 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на .30 април 2026 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният междинен самостоятелен финансов отчет не е заверен от одитор.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на междинните финансови отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

С цел постигане на по-уместно представяне във междинния самостоятелен отчет финансов отчет, което по-добре отразява ефекта от операциите и други събития и обстоятелства върху финансовото състояние на Дружеството, определени елементи са представени по различен начин в сравнение със междинния самостоятелен финансов отчет към 31 март 2025 г. Промените засягат следните позиции в междинния самостоятелен отчет за паричните потоци:

- Сума в размер на 799 хил. евро, представляваща нетни постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, е рекласифицирана от позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ в новосъздадена позиция „(Плащания)/постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно“. Съответно, наименованието на позицията „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ е променено на „Постъпления от наеми“.

Описаните по-горе промени се отнасят единствено до начина на представяне на елементите в междинния самостоятелен отчет за паричните потоци и не оказват влияние върху използваните методи на оценяване.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти към 31 март 2026 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 31 март 2026 хил. евро	Специализирани дружества 31 март 2026 хил. евро	Общо 31 март 2026 хил. евро
Приходи	17	-	17
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	24	-	24
Приходи на сегмента	41	-	41
Разходи за материали	(1)	-	(1)
Разходи за външни услуги	(40)	(1)	(41)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(9)	-	(9)
Разходи за персонал	(3)	-	(3)
Други разходи	(58)	-	(58)
(Загуба) от сегмента	(70)	(1)	(71)
Финансови разходи	(184)	-	(184)
(Загуба) за периода на сегмента	(253)	(1)	(254)
Активи на сегмента	30 106	4 820	34 296
Пасиви на сегмента	24 664	-	24 644

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност; предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	18 974
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	341
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(171)
Трансфер от активи, държани за продажба	9 755
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	28 898
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	24
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(1 051)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	27 871

Като инвестиционни имоти в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Русе, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2026 г. в размер на 17 хил. евро (31 март 2025 г.: 20 хил. евро) са включени в

междинния самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 52 хил. евро са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. евро
Балансова стойност към 01 януари 2025 г.	13 027
Излезли чрез продажба	(3 272)
Трансфер от инвестиционни имоти	171
Трансфер към инвестиционни имоти	(9 755)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	171
Трансфер от инвестиционни имоти	1 051
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	1 222

Инвестиционните имоти, държани за продажба в междинния самостоятелен финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти, находящи се в гр. Априлци и сгради в гр. Перник.

През март 2026 г. Дружеството сключи предварителен договор за продажба на сгради, находящи се в гр. Перник.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	31 март 2026 г.		31 декември 2025 г.	
		хил. евро	участие %	хил. евро	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	4 820	100	4 820	100
		<u>4 820</u>		<u>4 820</u>	

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени, в междинния самостоятелен финансов отчет на Дружеството по себестойност.

7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово (област Хасково) и в с. Яребична (община Аксаково). Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения хил. евро	Общо хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2026 г.	726	726
Салдо към 31 март 2026 г.	726	726

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 март 2026 г.

Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2026 г.	(190)	(190)
Амортизация за периода	(9)	(9)
Салдо към 31 март 2026 г.	(199)	(199)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	527	527
	Машини и съоръжения	Общо
	хил. евро	хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	726	726
Салдо към 31 декември 2025 г.	726	726
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(153)	(153)
Амортизация за периода	(37)	(37)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(190)	(190)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	536	536

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в междинния самостоятелен финансов отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

8. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Вземания по договор за наем	6	5
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	8	8
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(8)</i>	<i>(8)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания	55	283
Търговски и други финансови вземания	61	288

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Салдо в началото на периода	(8)	(8)
Салдо в края на периода	(8)	(8)

9. Предплащания и други активи

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Предоставени аванси на доставчици	10	3
Застраховки	39	48
ДДС за възстановяване	2	169
Други активи, нефинансови	51	220

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в: - евро	374	218
Пари и парични еквиваленти	374	218

11. Акционерен капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 920 хил. евро. Състои се от 1 799 999 на брой обикновени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

Към 31 март 2026 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 март 2026 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 197	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	396	0.02
	1 799 999	100

12. Премия резерв

Премияният резерв в размер на 5 579 хил. евро е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 586 хил. евро, намален с разходите по емисията в размер на 7 хил. евро.

13. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	8 311	8 311
Облигационен заем	10 000	10 000
Лихви с отсрочено плащане	32	32
Сконтто	(17)	(17)
Общо балансова стойност	18 326	18 326

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Банкови заеми	2 064	2 665
Лихви и такси	167	90
Сконт	(19)	(14)
Общо балансова стойност	2 212	2 741

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е страна по следните договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 659 хил. евро;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 011 хил. евро;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 818 хил. евро;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 136 хил. евро;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на

дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 3 886 хил. евро;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 381 хил. евро;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 971 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Пореден номер на емисията – втора;
- ISIN код на емисията – BG2100037253;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - евро;
- Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6М EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 142 хил. евро. и е текущо.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: https://bcra.eu/files/rating_armeec_mar_2026_bg.pdf

14. Търговски и други задължения

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Търговски задължения	14	11
Други финансови задължения	3 383	3 383
Финансови пасиви	3 397	3 394
Данъчни задължения	52	-
Получени аванси	669	155
Предплатени наеми	2	12
Други нефинансови задължения	5	6
Нефинансови пасиви	728	173
Текущи търговски и други задължения	4 125	3 567

През периода е сключен предварителен договор за продажба на собствени на Дружеството недвижими имоти. Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 669 хил. евро, във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Разходи за материали

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за ел. енергия	(1)	(1)
Разходи за материали	(1)	(1)

16. Разходи за външни услуги

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за регулаторни и други такси	(1)	(3)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(6)	(6)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(7)	(5)
Застраховки	(16)	(3)
Нотариални такси	-	(2)
Разходи за охрана	(8)	(6)
Други разходи за външни услуги	(3)	(1)
Разходи за външни услуги	(41)	(26)

17. Разходи за персонала

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за заплати	(2)	(2)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Разходи за персонала	(3)	(3)

18. Други разходи

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(52)	(48)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	-	(1)
Други	(6)	(4)
Други разходи	(58)	(53)

19. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(174)	(130)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(174)	(130)
Банкови такси и комисионни	(9)	(11)
Финансови разходи	(183)	(141)

20. (Загуба) на акция

(Загубата) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загубата) на акция, както и нетната (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
(Загуба) за периода (в евро)	(254 000)	(214 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна (загуба) от акция (в евро)	(0.14)	(0.12)

21. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са

извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 март 2026 г. включват дъщерните дружества и ключовия управленски персонал.

21.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите.

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за възнаграждения	(2)	(2)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)

Към 31 март 2026 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. евро. и представляват неизплатени възнаграждения.

22. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

23. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 април 2026 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/