

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 март 2026 г.



Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	32 976	34 003
Машини и съоръжения	7	527	536
Репутация	5	16	16
		33 519	34 555
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	61	288
Предплащания и други активи	9	51	220
Пари и парични еквиваленти	10	411	245
		523	753
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	1 222	171
		35 264	35 479
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	920	920
Премиен резерв	11.2	5 579	5 579
Неразпределена печалба		3 833	4 085
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		10 332	10 584
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	18 326	18 326
Отсрочени данъчни пасиви	14	247	247
		18 573	18 573
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	2 212	2 741
Търговски и други задължения	15	4 145	3 579
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.2	2	2
		6 359	6 322
		24 932	24 895
Общо пасиви		24 932	24 895
Общо собствен капитал и пасиви		35 264	35 479

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 29.05.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Приходи	6.1	51	54
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	24	-
Разходи за материали	16	(2)	(2)
Разходи за външни услуги	17	(42)	(27)
Разходи за персонала	12	(23)	(21)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(9)	(10)
Други разходи	18	(68)	(62)
(Загуба) от оперативна дейност		(69)	(68)
Финансови разходи	19	(183)	(141)
(Загуба) за периода		(252)	(209)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(252)	(209)
(Загуба) на акция	20	евро (0.14)	евро (0.12)

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 29.05.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2026 г.	920	5 579	4 085	10 584
(Загуба) за периода	-	-	(252)	(252)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(252)	(252)
Салдо към 31 март 2026 г.	920	5 579	3 833	10 332

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието- майка
Салдо към 1 януари 2025 г.	920	5 579	3 755	10 254
(Загуба) за периода	-	-	(209)	(209)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(209)	(209)
Салдо към 31 март 2025 г.	920	5 579	3 546	10 045

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 29.05.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	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	48	55
Плащания към доставчици	742	799
Плащания към персонал и осигурителни институции	(52)	(42)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(22)	(20)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	161	(113)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	1	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	878	676
Финансова дейност		
Получени заеми	-	971
Плащания по получени заеми	(602)	(1 457)
Плащания на лихви и такси по заеми	(110)	(143)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(712)	(629)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	166	47
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	245	85
Пари и парични еквиваленти в края на периода	411	132

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 29.05.2026 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ, компания – майка и нейното дъщерно предприятие („Групата“) 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.

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът 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-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Системата на управление на предприятието-майка 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 – майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31 март 2026 г. в Групата има осем наети по трудов договор лица.

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

Капиталовите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния 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 Премиер Фонд АДСИЦ е разпределен основно в акционери юридически лица. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата 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 (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 март 2026 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно със самостоятелните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

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 консолидиран финансов отчет е изготвен в евро – функционалната валута на Групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 март 2026 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 май 2026 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Групата посочва, че изготвеният междинен съкратен консолидиран 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 консолидиран финансов отчет, което по-добре отразява ефекта от операциите и други събития и обстоятелства върху финансовото състояние на Групата, определени елементи са представени по различен начин в сравнение със междинния консолидиран финансов отчет към 31 март 2025 г. Промените засягат следните позиции в междинния консолидиран 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 консолидиран отчет за паричните потоци и не оказват влияние върху използваните методи на оценяване.

3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 март	31 март	31	31
			2026	2026	декември 2025	декември 2025
			'000 евро	участие %	'000 евро	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	4 820	100	4 820	100
			4 820		4 820	

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

5. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	37	37
Салдо към края на периода	37	37
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(21)	(21)
Салдо към края на периода	(21)	(21)
Балансова стойност към края на периода	16	16

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – 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 и гр. Стрелча. Промените в балансовите стойности, представени в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. евро
Балансова стойност към 01 януари 2025 г.	24 036
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	412
Трансфер от активи, държани за продажба	9 755
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(171)
Отписани през периода	(29)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	34 003
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	24
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(1 051)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	32 976

Част от инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2026 г. в размер на 51 хил. евро (31 март 2025 г.: 54 хил. евро) са включени в отчета 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 62 хил. евро (31 март 2025 г.: 56 хил. евро) са отчетени на ред „Други разходи“.

6.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	Търговски и бизнес Имоти, машини и съоръжения в хил. евро
Балансова стойност към 01 януари 2025 г.	13 027
Трансфер от инвестиционни имоти	171
Продадени през периода	(3 272)
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

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

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

6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Групата включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово /община Хасково/ и 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
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 хил. евро	Общо 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 отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Групата не е заложила машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Вземания от доставчици	8	8
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(8)	(8)
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Вземания по договори за наем	6	5
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	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	411	245
Пари и парични еквиваленти	411	245

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ е превалутиран в евро по курс от 1.95583 и е в размер на 920 хил. евро. Състои 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-майка.

Към 31 март 2026 г. основния капитал на Дружеството-майка 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	100.00

11.2. Премиен резерв

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

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за заплати	(19)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
	<u>(23)</u>	<u>(21)</u>

13. Заеми

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

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	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
Сkonto	(17)	(17)
Общо балансова стойност	<u>18 326</u>	<u>18 326</u>
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 064	2 665
Лихви	167	90
Сkonto	(19)	(14)
Общо балансова стойност	<u>2 212</u>	<u>2 741</u>

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

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 Групата.

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 Групата.

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 Групата.

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 – 3 866 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 Групата 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 Групата.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

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 6M 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. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2026 хил. евро	31 март 2026 хил. евро
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	484	484
	484	484
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	484	484
Нетно отсрочени данъчни пасиви	484	484

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 хил. евро	Признаване в печалбата или загубата хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи активи			
Инвестиционни имоти	470	14	484
	470	14	484
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	470		484
Нетно отсрочени данъчни пасиви	470		484

15. Търговски и други задължения

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	14	13
Други финансови задължения	3 383	3 383
Финансови пасиви	3 397	3 396
Получени аванси	669	155
Предплатени наеми	2	12
Данъчни задължения	64	4
Задължения към персонала	6	6
Други задължения	7	6
Нефинансови пасиви	748	183
Текущи търговски и други задължения	4 145	3 579

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

16. Разход за материали

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за ел. енергия	(2)	(2)
	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

17. Разход за външни услуги

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за охрана	(8)	(6)
Регулаторни и други такси	(1)	(4)
Нотариални такси	-	(2)
Разходи за лицензирани оценки	(7)	(6)
Застраховки	(16)	(3)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(6)	(6)
Други	(4)	-
	<u>(42)</u>	<u>(27)</u>

18. Други разходи

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(62)	(56)
Разходи за лихви и неустойки	-	(1)
Други	(6)	(5)
Други разходи	<u>(68)</u>	<u>(62)</u>

19. Финансови разходи

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

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 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	<u>(174)</u>	<u>(130)</u>
Банкови такси и комисионни	(9)	(11)
Финансови разходи	<u>(183)</u>	<u>(141)</u>

20. (Загуба) на акция

(Загубата) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната (загуба) на Групата. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на (загубата) на акция, както и нетната (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	31 март 2026	31 март 2025
(Загуба) за периода (в евро)	(252 000)	(209 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
(Загуба) от акция (в евро)	(0.14)	(0.12)

21. Безналични сделки

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

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери 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 Групата е била страна по сделки към 31 март 2026 г. включват ключов управленски персонал.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 31 март 2026 г. размерът на начислените възнаграждения възлизат на 4 хил. евро.

22.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. евро към 31 март 2026 г. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

25.1. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

25.2. Анализ на пазарния риск

25.2.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в евро. През отчетния период Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на риск

25.2.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по облигационен заем и банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, базов лихвен процент и 6-месечния EURIBOR, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск.

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

25.2.3. Ценови риск

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславява инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

25.3. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

25.4. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на

базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

25.5. Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се ускори до 4.0% в края на 2026 г. (спрямо 3.5% в края на 2025 г.), докато средногодишната инфлация се очаква да възлезе на 3.7% през 2026 г. (при 3.5% през 2025 г.). От страна на външната макроикономическа среда основен проинфлационен фактор се очаква да бъде цената на суровия петрол на международния пазар, която значително нарасна през март вследствие на ескалацията на напрежението в Близкия изток. Очаква се тези процеси да имат съществен пряк ефект върху цените на транспортните горива през 2026 г., които да се пренесе косвено върху цените на други основни групи на потребителската кошница, като храните и базисните компоненти, през втората половина на годината. Вътрешната макроикономическа среда се очаква да продължи да оказва проинфлационен натиск чрез нарастването на разходите за труд на единица продукция и силното частно потребление, което позволява висока степен на пренасяне на повишените производствени разходи върху крайните потребителски цени. През 2027 г. очакваме инфлацията да се забави до 3.0% в края на периода и до 3.2% средно за годината, като забавянето на средногодишната инфлация е обусловено главно от енергийните компоненти, при които растежът на цените се очаква да се забави значително поради високата база от 2026 г., докато инфлацията при услугите се очаква да остане устойчиво висока. През 2028 г. очакваме средногодишната инфлация да възлезе на 3.2%, като се очаква инфлацията при всички основни подкомпоненти на потребителската кошница да се забави спрямо предходната година, с изключение на групата на енергийните продукти.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на междинния консолидиран финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси, войната в Украйна, събитията в Близкия изток и приемането на новата единна европейска валута не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Групата ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

25.6. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, нито пораждат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на Групата. Те биха се отразили на

справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми. Ръководството анализира длъжниците на Групата за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на емитента, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотечка или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 29 май 2026 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.