

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

30 юни 2026 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

Страница

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние	4
Междинен консолидиран отчет за паричните потоци	5
Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	6
Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет	7-19
Междинен консолидиран доклад за дейността	
Допълнителна информация по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 19.11.2021 г.	
Вътрешна информация съгл. чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 19.11.2021 г.	
Декларация по чл. 100о , ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	
Информация (Приложение 4) съгл. чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба 2 от 09.11.2021 г.	

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	33 528	34 003
Машини и съоръжения	7	518	536
Репутация	5	16	16
		34 062	34 555
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	56	288
Предплащания и други активи	9	116	220
Пари и парични еквиваленти	10	256	245
		428	753
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	1 222	171
Общо активи		35 712	35 479
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	920	920
Премиен резерв	11.2	5 579	5 579
Други резерви	11.3	179	-
Неразпределена печалба		4 122	4 085
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		10 800	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	1 440	2 741
Търговски и други задължения	15	4 897	3 579
Краткосрочни задължения към свързани лица	22.3	2	2
		6 339	6 322
Общо пасиви		24 912	24 895
Общо собствен капитал и пасиви		35 712	35 479

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.08.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Приходи	6.1	100	104
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	576	-
Печалба от продажба на нетекущи активи		-	79
Разходи за материали	16	(3)	(3)
Разходи за външни услуги	17	(85)	(47)
Разходи за персонала	12	(48)	(43)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(18)	(19)
Други разходи	18	(117)	(118)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		405	(47)
Финансови разходи	19	(368)	(276)
Печалба/(Загуба) за периода		37	(323)
Общо всеобхватна печалба/(загуба) за периода		37	(323)
Печалба/(Загуба) на акция	20	евро 0.02	евро (0.18)

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.08.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	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
Формиране на резерви			179		179
Сделки със собственици			179		179
Печалба за периода	-	-	-	37	37
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	-	37	37
Салдо към 30 юни 2026 г.	920	5 579	179	4 122	10 800

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	3 902	10 401
(Загуба) за периода	-	-	(323)	(323)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(323)	(323)
Салдо към 30 юни 2025 г.	920	5 579	3 579	10 078

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.08.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

		30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми		113	119
(Плащания)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно		1 568	1 540
Плащания към доставчици		(101)	(90)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(45)	(41)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(37)	(176)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно			(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 498	1 348
Финансова дейност			
Получени заеми		-	971
Плащания по получени заеми		(1 290)	(2 016)
Плащания на лихви и такси по заеми		(376)	(262)
Други постъпления/(плащания) за финансова дейност нетно		179	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1 487)	(1 307)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		11	41
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		245	85
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	256	126

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

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 28.08.2026 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 30 юни 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 30 юни 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 30 юни 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 30 юни 2026 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28 август 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 30 юни 2025 г. Промените засягат следните позиции в междинния консолидиран отчет за паричните потоци:

- Сума в размер на 1 540 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	30 юни 2026	30 юни 2026	31 декември 2025	31 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:

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 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	576
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(1 051)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	33 528

Част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 юни 2026 г. в размер на 100 хил. евро (30 юни 2025 г.: 104 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 106 хил. евро (30 юни 2025 г.: 110 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 30 юни 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. Групата 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 30 юни 2026 г.	726	726
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2026 г.	(190)	(190)
Амортизация за периода	(18)	(18)
Салдо към 30 юни 2026 г.	(208)	(208)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	518	518

	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

	Машини и съоръжения хил. евро	Общо хил. евро
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

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Вземания от доставчици	8	8
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(8)</i>	<i>(8)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Вземания по договори за наем	3	5
Други вземания	53	283
Търговски и други финансови вземания	56	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:

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

9. Предплащания и други активи

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Предоставени аванси на доставчици	92	3
Застраховки	24	48
ДДС за възстановяване	-	169
Други активи, нефинансови	116	220

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	256	245
Пари и парични еквиваленти	256	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 30 юни 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 30 юни 2026 г. основния капитал на Дружеството-майка е разпределен както следва:

	30 юни 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.

11.3. Други резерви

Другите резерви на Групата са формирани през май 2026 г. на основание дългосрочно задължение на Дружеството-майка, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 179 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 30 юни 2026 г. другите резерви са в размер на 179 хил. евро.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за заплати	(40)	(36)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(7)
	(48)	(43)

13. Заеми

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

	30 юни 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
Сkonto	(17)	(17)
Общо балансова стойност	18 326	18 326
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 376	2 665
Лихви	82	90
Сkonto	(18)	(14)
Общо балансова стойност	1 440	2 741

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 – публична;
- ▶ 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	30 юни 2026 хил. евро
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	247	247
	247	247
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	247	247
Нето отсрочени данъчни пасиви	247	247

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	240	7	247
	240	7	247
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	240		247
Нето отсрочени данъчни пасиви	240		247

15. Търговски и други задължения

	30 юни 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	1	13
Други финансови задължения	3 383	3 383
Финансови пасиви	3 384	3 396

Получени аванси	1 495	155
Предплатени наеми	2	12
Данъчни задължения	4	4
Задължения към персонала	6	6
Други задължения	6	6
Нефинансови пасиви	1 513	183
Текущи търговски и други задължения	4 897	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 1 495 хил. евро, във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

16. Разход за материали

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за ел. енергия	(3)	(3)
	(3)	(3)

17. Разход за външни услуги

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за охрана	(16)	(13)
Регулаторни и други такси	(3)	(6)
Нотариални такси	-	(2)
Разходи за лицензирани оценки	(9)	(5)
Застраховки	(32)	(5)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(13)	(13)
Други	(12)	(3)
	(85)	(47)

18. Други разходи

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(106)	(110)
Разходи за лихви и неустойки	-	(1)
Други	(11)	(7)
Други разходи	(117)	(118)

19. Финансови разходи

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

	30 юни 2026 хил. евро	30 юни 2025 хил. евро
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(353)	(256)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(353)	(256)
Банкови такси и комисионни	(15)	(20)
Финансови разходи	(368)	(276)

20. Печалба/ (Загуба) на акция

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

	30 юни 2026	30 юни 2025
Печалба/(Загуба) за периода (в евро)	37 000	(323 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Печалба/(Загуба) от акция (в евро)	0.02	(0.18)

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 30 юни 2026 г. включват ключов управленски персонал и акционери.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 30 юни 2026 г. размерът на начислените възнаграждения възлизат на 10 хил. евро.

22.2. Сделки с акционери

През месец май 2026 г. един от основните акционери на Дружеството-майка е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 179 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Ръководството отчита стойността на задължението като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 30 юни 2026 г. е в размер на 179 хил. евро.

22.3. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 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 30 юни 2026 г. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

23.1. 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-същественият финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

23.2. Анализ на пазарния риск

23.2.1. 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

23.2.2. 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.

23.2.3. 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.

23.3. 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.

23.4. 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.

23.5. Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се ускори до 5.9% в края на 2026 г., докато средногодишната инфлация се очаква да възлезе на 5.0%. Определящ фактор за динамиката на потребителските цени през 2026 г. се очаква да бъде поскъпването на суровия петрол вследствие на войната в Близкия изток. Нарастването на разходите за труд на единица продукция и силното частно потребление ще продължат да действат като вътрешни за страната проинфлационни фактори. През 2027 г. очакваме инфлацията да се забави, като основен принос за това ще имат цените на енергийните продукти, при които растежът на потребителските цени се очаква да се забави значително поради високата база от 2026 г. Инфлацията при базисните компоненти на потребителската кошница и храните през 2027 г. очакваме да остане устойчиво висока вследствие на вторичните ефекти от покачването на цените на енергийните продукти през предходната година. За 2028 г. очакваме както инфлацията в края на годината, така и средногодишната инфлация да се забавят, най-вече по линия на базисната инфлация и инфлацията при храните. Същевременно при инфлацията на енергийните продукти се очаква ускорение, свързано с въвеждането на системата ЕСТЕ2 в ЕС.

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 необходимост от специфична промяна в тях.

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

23.6. 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 пораждаат 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 дължниците 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.

24. 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 ипотека 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.

25. 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 – 28 август 2026 г. , с изключение на следните:

- на 30.07.2026 г. Групата сключи предварителен договор с контрагент за продажба на собствени земеделски земи в различни землища на страната.

Междинен консолидиран доклад за дейността

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

30 юни 2026 г.



Междинен консолидиран доклад за дейността

Междинният консолидиран доклад за дейността на Групата за периода приключващ на 30 юни 2026 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (Групата). Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

Съветът на директорите на Дружеството-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 30 юни 2026 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация

• Премиер Фонд АДСИЦ

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на 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-майка 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 няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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.

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.

• Грийнхаус Стрелча ЕАД

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД се състои в 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 и отговаря на инвестиционните цели на Дружеството-майка.

Седалището и адресът на управление на Грийнхаус Стрелча ЕАД е гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20. Дружеството се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, те прилагат Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на междинния консолидиран финансов отчет към 30 юни 2026 г. и формиране на резултатите от дейността.

Към 30 юни 2026 г. в Групата има осем лица наети по трудов договор.

Инвестиционна стратегия, цели и предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Премиер Фонд АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството-майка инвестира в недвижими имоти

(сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Дружеството-майка също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство.

Капитал

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството-майка е превалутиран в евро по фиксиран курс от 1.95583 за 1 евро. Капитала е разпределен в 1 799 999 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял. Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 285 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 27 април 2026 г. на цена от 7,60 евро. на акция.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен между юридически и физически лица.

	30 юни 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

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Премиер Фонд АДСИЦ, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Премиер Фонд АДСИЦ, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава, Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Премиер Фонд АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

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

Премиер Фонд АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

На 22 юни 2026 г. на проведеното редовно годишно общо събрание на акционерите, след получено одобрение от КФН, настоящия състав на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ е избран за нов 5-годишен мандат при запазване на досегашното разпределение на функциите.

Към 30 юни 2026 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Групата.

Не са налице споразумения между Групата и управителните ѝ органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще. Групата прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Групата пред обществото.

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

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

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.

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 сравнение 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.

Кредитен 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.

Ликвиден 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.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се ускори до 5.9% в края на 2026 г., докато средногодишната инфлация се очаква да възлезе на 5.0%. Определящ фактор за динамиката на потребителските цени през 2026 г. се очаква да бъде поскъпването на суровия петрол вследствие на войната в Близкия изток. Нарастването на разходите за труд на единица продукция и силното частно потребление ще продължат да действат като вътрешни за страната проинфлационни фактори. През 2027 г. очакваме инфлацията да се забави, като основен принос за това ще имат цените на енергийните продукти, при които растежът на потребителските цени се очаква да се забави значително поради високата база от 2026 г. Инфлацията при базисните компоненти на потребителската кошница и храните през 2027 г. очакваме да остане устойчиво висока вследствие на вторичните ефекти от покачването на цените на енергийните продукти през предходната година. За 2028 г. очакваме както инфлацията в края на годината, така и средногодишната инфлация да се забавят, най-вече по линия на базисната инфлация и инфлацията при храните. Същевременно при инфлацията на енергийните продукти се очаква ускорение, свързано с въвеждането на системата ЕСТЕ2 в ЕС.

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 и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

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.

Преглед на дейността и важни събития през периода

Финансовият резултат от дейността на Групата към 30 юни 2026 г. е печалба в размер на 37 хил. евро, докато към 30 юни 2025 г. е загуба в размер на 323 хил. евро.

Сумата на активите на Групата към 30 юни 2026 г. е 35 712 хил. евро, от които текущи – 1 650 хил. евро. Текущите пасиви към същата дата са в размер на 6 339 хил. евро. Нетекущите пасиви на Групата към 30 юни 2026 г. са 18 573 хил. евро.

Собственият капитал на Групата към 30 юни 2026 г. е на стойност 10 800 хил. евро.

Важните събития през второто тримесечие на 2026 г. са:

- През периода Групата сключи договори за отдаване под наем на собствени земеделски земи в различни землища в страната.
- На 22 юни 2026 г. е проведено редовно Общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, на което след разрешение от КФН е приет коригиран Устав на Дружеството-майка и е преизбран действащия съвет на директорите за нов пет годишен мандат, както и са избрани членове на одитния комитет на Премиер Фонд АДСИЦ.
- През месец май 2026 г. един от основните акционери на Премиер Фонд АДСИЦ е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 179 хил. евро и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през текущия период, представени по-горе в раздел „Преглед на дейността и важни събития през периода“ от настоящия доклад.

Разкриване на регулирана информация

През периода Групата разкрива регулирана информация пред Investor, X3 и ЕИС.

Премиер Фонд АДСИЦ /Дружество-майка/ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: http://4pr.eu/bg/?page_id=89

Други

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността ѝ, и реализираните от нея приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Премиер Фонд АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите е Деян Любенов Иванов. Адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, e-mail: office@4pr.eu.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството-майка не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу

него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Дата: 28 август 2026 г.

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар по консолидиран отчет на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ към 30 юни 2026 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период.

През отчетния период Групата не е променяла своята счетоводна политика.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.

Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството-майка/ е част от икономическа група по смисъла на закона за счетоводството. Мажоритарен акционер в дружеството-майка е Нео Лондон Капитал АД. Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството-майка/ притежава 100 % от капитала на едно дружество – Грийнхаус Стрелча ЕАД.

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През второто тримесечие на 2026 г. не са извършвани организационни промени в рамките на емитента.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие.

Групата не е публикувала прогнози за резултатите от текущата година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството и промените в притежаваните от лицата гласове към 30 юни 2026 г. спрямо същите към 31 декември 2025 г.

Към 30 юни 2026 г. в Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството-майка/ акционери – юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Акционери	Процентно участие към 30.06.2026 г.	Брой акции към 30.06.2026 г.	Процентно участие към 31.12.2025 г.	Брой акции към 31.12.2025 г.	Изменение в %
Нео Лондон Капитал АД	51.42	925 496	51.42	925 496	-
УПФ ЦКБ-Сила	6.83	122 910	6.83	122 910	-

Към 30 юни 2026 г. в Премиер Фонд АДСИЦ няма акционери – физически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас.

6. Данни за акциите на Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството-майка/, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 30 юни 2026 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

- Деница Димитрова Кукушева – не притежава акции на Премиер Фонд АДСИЦ;
- Антония Стоянова Видинлиева – не притежава акции на Премиер Фонд АДСИЦ;
- Десислава Великова Иванова – не притежава акции на Премиер Фонд АДСИЦ.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента, ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства

надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Групата не е страна по висящи съдебни производства, касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството – майка/ и неговите дъщерни дружества не са предоставяли заеми и гаранции, както и не са поемали задължения към други лица.

28.08.2026 г.

Изпълнителен директор: _____

Антония Видинлиева

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар по консолидиран отчет на Премиер Фонд АДСИЦ към 30.06.2026 г.

Премиер Фонд АДСИЦ в качеството си на публично дружество, през изтеклото първо шестмесечие на 2026 г., оповести пред публичността и изпрати на Комисията за финансов надзор следната информация:

- 30.01.2026 г. – Междинен самостоятелен финансов отчет на емитента за четвърто тримесечие на 2025 г;
- 27.02.2026 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 30.03.2026 г. – Годишен самостоятелен финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF;
- 20.04.2026 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF;
- 30.04.2026 г. – Междинен самостоятелен финансов отчет на емитента за първо тримесечие на 2026 г.;
- 15.05.2026 г. – Покана за свикване на Редовно годишно общо събрание на акционерите;
- 29.05.2026 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.;
- 29.05.2026 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за първо тримесечие на 2026 г.;
- 25.06.2026 г. – Протокол от проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите;

Финансовите отчети на Дружеството и новините бяха оповестени на български език. Цялата информация е публикувана освен на сайта на Комисията за финансов надзор, и на:

Сайта на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/news>

Специализирана електронна медия Investor.bg: <https://www.investor.bg/bulletin/1/1116/0/0/0/1>

Сайта на Дружеството: http://4pr.eu/bg/?page_id=25

28.08.2026 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор: _____

/Антония Видинлиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Антония Видинлиева, в качеството си на представляваща „Премиер Фонд“ АДСИЦ
и
2. Бети Спиридонова, управител на Стор Мениджмънт 1 ЕООД, в качеството си на съставител,
на основание чл. 100о, ал. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът междинен консолидиран финансов отчет и пояснения към 30 юни 2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на групата.

2. Междинният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дата: 28.08.2026 г.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

Антония Видинлиева
Изпълнителен директор

Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител
Съставител

Приложение № 4 Вътрешна информация

съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, по консолидиран отчет на Премиер Фонд АДСИЦ относно обстоятелствата, настъпили през второто тримесечие на 2026 г.

1. За емитента ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху групата: **няма**

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството-майка или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството: **няма.**

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки: **няма**

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие: **няма.**

1.5. Промяна на одиторите на групата причини за промяната: **няма**

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството-майка или негово дъщерно дружество, с цена най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството: **няма.**

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество: **няма.**

1.8. Други обстоятелства, които групата счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа: **няма**

**** Във връзка с всички промени, които са настъпили, са изпращани уведомителни писма до Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и други заинтересовани лица и институции.**

28 август 2026 г.

Изпълнителен директор: _____
Антония Видинлиева