

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

30 юни 2025 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

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

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

	Бележки	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Приходи	15	73	80
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	155	48
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	-	1 376
Разходи за материали	17	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	18	(90)	(115)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(37)	(39)
Разходи за персонала	19	(12)	(18)
Други разходи	20	(197)	(182)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		(111)	1 193
Финансови разходи	21	(539)	(734)
(Загуба)/Печалба за периода		(650)	459
Общо всеобхватна (загуба)/печалба за периода		(650)	459
(Загуба)/ Доход на акция:	22	лв. (0.36)	лв. 0.26

Съставител: STELA SLAVOVA GRIGOROVA
STELA SLAVOVA GRIGOROVA
2025.07.30 11:19:10 +03'00'
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
2025.07.30 11:33:48 +03'00'
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

		30 юни 2025	31 декември 2024
Активи	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	37 109	37 109
Машини и съоръжения	7	1 083	1 120
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 428	9 398
		47 620	47 627
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	9	16
Предплащания и други активи	9	16	9
Пари и парични еквиваленти	10	210	152
		235	177
Активи, държани за продажба	5	19 079	25 479
Общо активи		66 934	73 283
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		6 947	7 597
		19 659	20 309
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 575	21 092
		21 575	21 092
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	6 282	8 788
Търговски и други задължения	14	19 417	23 093
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		25 700	31 882
Общо пасиви		47 275	52 974
Общо собствен капитал и пасиви		66 934	73 283

Съставител: STELA SLAVOVA
STELA SLAVOVA GRIGOROVA
2025.07.30 11:19:38 +03'00'
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
2025.07.30 11:34:46 +03'00'
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

		30 юни 2025	30 юни 2024
	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения		3 086	5 543
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси		-	(3 184)
Плащания към доставчици		(138)	(562)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(11)	(17)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно		(286)	171
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно		(8)	52
Нетен паричен поток от оперативна дейност		2 643	2 003
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дялове в дъщерни дружества		(30)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(30)	-
Финансова дейност			
Получени заеми		1 900	3 208
Плащания по получени заеми		(3 942)	(4 878)
Платени лихви и такси по заеми		(513)	(791)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(2 555)	(2 461)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		58	(458)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		152	655
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10	210	197
Съставител:	STELA SLAVOVA GRIGOROVA 2025.07.30 11:19:59 +03'00'	Изпълнителен директор:	ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA 2025.07.30 11:35:40 +03'00'
	/Сте́ла Григорова/		/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 597	20 309
Загуба за периода	-	-	(650)	(650)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(650)	(650)
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 800	10 912	6 947	19 659

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за периода	-	-	459	459
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	459	459
Салдо към 30 юни 2024 г.	1 800	10 912	7 771	20 483

Съставител: STELA SLAVOVA GRIGOROVA
STELA SLAVOVA GRIGOROVA
2025.07.30 11:20:16 +03'00'
/Сте́ла Григорова/

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
2025.07.30 11:36:38 +03'00'
/Анто́ния Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 юли 2025 г.

Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

Към 30 юли 2025 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

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.

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

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 2025 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният самостоятелен финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този междинен самостоятелен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 юни

2025 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация към 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 юли 2025 г.

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

3. Отчитане по сегменти

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

Информацията за отделните сегменти към 30 юни 2025 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 30 юни 2025 хил. лв.	Специализирани дружества 30 юни 2025 хил. лв.	Общо 30 юни 2025 хил. лв.
Приходи	73	-	73
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	-	155
Приходи на сегмента	228	-	228
Разходи за материали	(3)	-	(3)
Разходи за външни услуги	(88)	(2)	(90)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(37)	-	(37)
Разходи за персонал	(12)	-	(12)
Други разходи	(197)	-	(197)
Оперативна (загуба) от сегмента	(109)	(2)	(111)
Финансови разходи	(539)	-	(539)
(Загуба) за периода на сегмента	(648)	(2)	(650)
Активи на сегмента	57 506	9 428	66 934
Пасиви на сегмента	47 275	-	47 275

4. Инвестиционни имоти

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

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
30 юни 2025 г.

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

Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	51 566
Новопридобити, чрез покупка	4 543
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 629
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	10 001
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 109
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	37 109

Като инвестиционни имоти в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 юни 2025 г. в размер на 73 хил. лв. (30 юни 2024 г.: 70 хил. лв.) са включени в междинния самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 181 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2024 г.	9 352
Излезли чрез продажба	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 479
Излезли чрез продажба	(6 400)
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	19 079

Инвестиционните имоти държани за продажба в междинния самостоятелен финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в град Русе, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол.

През април 2025 г. Дружеството продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	30 юни 2025 г. хил. лв.	участие %	31 декември 2024 г. хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 428	100	9 398	100
		9 428		9 398	

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и 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.

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

На 30 юни 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Основният капитал е увеличен от 8 900 хил. лв., разпределени на 89 000 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева на 8 930 хил. лв., разпределени на 89 300 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(37)	(37)
Салдо към 30 юни 2025 г.	(337)	(337)
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	1 083	1 083

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(300)	(300)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1 120	1 120

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

8. Търговски и други финансови вземания

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	4	11
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	15	15
Коректив за очаквани кредитни загуби	(15)	(15)
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания	5	5
Търговски и други финансови вземания	9	16

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 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(15)	(62)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	47
Салдо в края на периода	(15)	(15)

9. Предплащания и други активи

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	7	1
Застраховки	9	8
Други активи, нефинансови	16	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	210	152
Пари и парични еквиваленти	210	152

11. Акционерен капитал

Към 30 юни 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

Към 30 юни 2025 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	30 юни 2025 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 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	1 799 999	100

12. Премия резерв

Премияният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., и намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

13. Заеми

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

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	21 468	20 955
Лихви с отсрочено плащане	107	137
Общо балансова стойност	21 575	21 092
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 185	4 739
Облигационен заем	4 000	4 000
Лихви и такси	133	79
Сконтто	(36)	(30)
Общо балансова стойност	6 282	8 788

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

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

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- 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 – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 септември 2029 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.

През месец март 2025 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;

- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- 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 – 1 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07.12.2017 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството;

Задължението по лихви е в размер на 97 хил. лв.

14. Търговски и други задължения

	30 юни 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	14	25
Други финансови задължения	4 215	4 363
Финансови пасиви	4 229	4 388
Данъчни задължения	208	195
Получени аванси	14 968	18 476
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	9	11
Нефинансови пасиви	15 188	18 705
Текущи търговски и други задължения	19 417	23 093

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 14 968 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Приходи

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	73	70
Други приходи	-	10
Приходи	73	80

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 952)
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	48

17. Разходи за материали

	30 юни 2025	30 юни 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(3)	(4)
Разходи за материали	(3)	(4)

18. Разходи за външни услуги

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за регулаторни и други такси	(11)	(19)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(25)	(25)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(10)	(9)
Застраховки	(10)	(8)
Нотариални такси	(5)	(12)
Разходи за охрана	(25)	(25)
Други разходи за външни услуги	(4)	(12)
Независим финансов одит	-	(5)
Разходи за външни услуги	(90)	(115)

19. Разходи за персонала

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за заплати	(10)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(3)
Разходи за персонала	(12)	(18)

20. Други разходи

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за местни данъци и такси	(181)	(174)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(3)	-
Други	(13)	(8)
Други разходи	(197)	(182)

21. Финансови разходи

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

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(501)	(695)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(501)	(695)
Банкови такси и комисионни	(38)	(39)
Финансови разходи	(539)	(734)

22. (Загуба)/Печалба на акция

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

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

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
(Загуба)/Печалба за периода (в лв.)	(650 000)	459 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна (загуба)/печалба от акция (в лв.)	(0.36)	0.26

23. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2025 г. включват ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за възнаграждения	(9)	(9)
Разходи за осигуровки	(2)	(2)

Към 30 юни 2025 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

23.2. Сделки с дъщерни дружества

	30 юни 2025	30 юни 2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	30	-

24. Безналични сделки

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

25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 юни 2025 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA



ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30 11:37:56
+03'00'

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/

Междинен самостоятелен доклад за дейността

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

30 юни 2025 г.

Междинен самостоятелен доклад за дейността

Междинния самостоятелен доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за отчетния период представя коментар и анализ на междинния самостоятелен финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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

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

Премиер Фонд АДСИЦ 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

Капитал

Към 30 юни 2025 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството 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 28 595 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 30 юни 2025 г. на цена от 14.30 лв. на акция.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа и няма акционери със специални контролни права.

Към 30 юни 2025 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	122 910	6.83	Пряко
		58.25	

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2025 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

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 Дружеството, 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 Дружеството, 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 на Премиер Фонд АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

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

Дружеството 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

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

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 Дружеството.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Към 30 юни 2025 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, към 30 юни 2025 г. е загуба в размер на 650 хил. лв. (30 юни 2024 г.: печалба в размер на 459 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2025 г. е 66 934 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. е 73 283 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2025 г. са 210 хил. лв. (към 31 декември 2024 г.: 152 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2025 г. са в размер на 47 275 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. са в размер на 52 974 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е на стойност 19 659 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 20 309 хил. лв.).

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Сключени договори, поети ангажименти и важни събития през второ тримесечие на 2025 г.:

- ✓ На 04 април 2025 г. Дружеството продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.
- ✓ На 23 юни 2025 г. се проведе Редовно годишно общо събрание на акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред.
- ✓ На 30 юни 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Основният капитал е увеличен от 8 900 хил. лв., разпределени на 89 000 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева на 8 930 хил. лв., разпределени на 89 300 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.
- ✓ През периода дружеството сключи договор с контрагенти за отдаване под наем на собствени земеделски земи в различни землища в страната.

Рискове

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск.

Ръководството на Дружеството 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

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

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

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

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижение на цените на енергийните продукти на международните пазари.

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 самостоятелния финансов отчет за издаване Дружеството 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 Дружеството, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Дружеството 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 Дружеството, 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 Премиер Фонд АДСИЦ. 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 Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществени 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 индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

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 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 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.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството 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.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

През 2025 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти. В потенциала на имотите, Ръководството на Дружеството отсява основно следните фактори при вземането на инвестиционни решения:

- Дружеството се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.
- Дружеството 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 и устава си.

Директор за връзки с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; 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

Разкриване на регулирана информация

През 2025 г. Дружеството разкрива регулирана информация пред Investor, X3 и ЕИС.

Премиер Фонд АДСИЦ 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

Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица

По-значимите събития следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на важни събития представени по-горе.

Други

Към 30 юни 2025 г. Дружеството 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.

Изпълнителен директор: ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
/Антония Видинлиева/

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30 11:32:34
+03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Антония Стоянова Видинлиева, в качеството си на представляваща „Премиер Фонд“ АДСИЦ
- и
2. Стела Славова Григорова, в качеството си на съставител,

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът междинен самостоятелен финансов отчет и пояснения към 30 юни 2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

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

Дата: 30 юли 2025 г.
гр. Варна

Декларатори:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30
11:28:53 +03'00'

Антония Видинлиева
Изпълнителен директор

STELA
SLAVOVA
GRIGOROVA
2025.07.30 11:18:14
+03'00'

Стела Григорова
Съставител

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

**по чл. 20, ал. 2, 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 на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ
към 30 юни 2025 г.**

I. Информация по чл. 31, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС

1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

През второто тримесечие на 2025 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е **15.87 %**.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През второто тримесечие на 2025 г. Дружеството е продало инвестиционен имот в размер на 6 555 хил. лв., находящ се гр. Добрич представляващ земя и сгради. През второто тримесечие на 2025 г. Дружеството не е придобило или продало други активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

Активите на Дружеството към 30 юни 2025 г. възлизат на 66 934 хил. лв., като 85.91 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Дружеството към 30 юни 2025 г. възлизат на 228 хил. лв., като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

3. Информация за спазването на изискванията по чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

Дружеството не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Дружеството не притежава инвестиции в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка

Дружеството не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 9 428 хил. лв. или 14.09 %.

Дружеството не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Дружеството не притежава инвестиции в недвижими имоти, находящи се на територията на друга държава членка, освен Република България.

През отчетния период Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Дружеството не е вземало кредити за покупка и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти. През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ е взел банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит. Информация за получените кредити е оповестена в пояснение 13 към междинния самостоятелен финансов отчет.

II. Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

1. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През периода Премиер Фонд АДСИЦ не е извършвало строежи и текущи ремонти на недвижимите имоти.

2. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 30 юни 2025 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 4 хил. лв.

30 юли 2025 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30 11:26:15
+03'00'

Антония Видинлиева

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ към 30.06.2025 г.
ОТНОСНО ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 596/2014 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 г. ОТНОСНО
ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА НА ЕМИТЕНТА ПРЕМИР ФОНД АДСИЦ

Премиер Фонд АДСИЦ в качеството си на публично дружество, през изтеклото първо полугодие на 2025 г., оповести пред публичността и изпрати на Комисията за финансов надзор следната информация:

- 16.01.2025г. – Представяне на покана за свикване на Общо събрание на облигационерите;
- 30.01.2025г. – Междинен индивидуален финансов отчет на емитента за четвърто тримесечие на 2024 г;
- 04.02.2025г. – Протокол от общо събрание на облигационерите;
- 04.02.2025г. – Публикуване на информационен документ по чл. 100 б, ал. 7 от ЗППЦК;
- 28.02.2025г. – Междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 28.02.2025г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 31.03.2025 г. – Годишен самостоятелен финансов отчет за 2024 г. – формат ESEF;
- 24.04.2025 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г. – формат ESEF;
- 30.04.2025 г. – Междинен самостоятелен финансов отчет на емитента за първо тримесечие на 2025 г;
- 21.05.2025 г. – Покана за свикване на Редовно годишно общо събрание на акционерите;
- 29.05.2025 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 29.05.2025 г. – Отчет чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК в качеството си на емитент на корпоративни облигации за първо тримесечие на 2025 г.;
- 25.06.2025 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

30 юли 2025 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30 11:27:39
+03'00'

/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 на Премиер Фонд АДСИЦ към 30 юни 2025 г.

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

През отчетния период Дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

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

Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД са част от икономическа група по смисъла на Закона за счетоводството. Мажоритарен акционер е Нео Лондон Капитал АД.

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. През второто тримесечие на 2025 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 до края на текущата финансова година.

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове към 30 юни 2025 г. спрямо същите към 31 декември 2024 г.

Акционери	Процентно участие към 30.06.2025 г.	Брой акции към 30.06.2025 г.	Процентно участие към 31.12.2024 г.	Брой акции към 31.12.2024 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	-

6. Данни за акциите на Премиер Фонд АДСИЦ, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 30 юни 2025 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

- 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.

Премиер Фонд АДСИЦ 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 цели.

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

30 юли 2025 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30
11:30:55 +03'00'
Антония Видинлиева

Важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на Премиер фонд АДСИЦ, 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, относно обстоятелствата, настъпили през второто тримесечие на 2025 г.,

Приложение № 4 Вътрешна информация

1. За емитента Премиер Фонд АДСИЦ

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството: към 30 юни 2025 г., **няма**

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството 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 дружеството и причини за промяната: **няма**

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска 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 дружеството 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.**

30 юли 2025 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30 11:38:58
+03'00'
Антония Видинлиева

Междинен финансов отчет
Грийнхаус Стрелча ЕАД
30 юни 2025 година



Съдържание

Страница

Междинен отчет за финансовото състояние	1
Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Междинен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	9 901	9 901
Нетекущи активи		9 901	9 901
Текущи активи			
Търговски и други вземания	5	-	5
Пари и парични еквиваленти	6	35	14
Текущи активи		35	19
Общо активи		9 936	9 920
Собствен капитал			
Акционерен капитал	7.1	8 930	8 900
Преоценъчен резерв	7.2	4 269	4 269
Натрупана загуба		(3 751)	(3 769)
Общо собствен капитал		9 448	9 400
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	8	470	470
Нетекущи пасиви		470	470
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	9	17	49
Задължения към свързани лица	14.1	1	1
Текущи пасиви		18	50
Общо пасиви		488	520
Общо собствен капитал и пасиви		9 936	9 920

Съставил: STELA SLAVOVA GRIGOROVA
STELA SLAVOVA GRIGOROVA
2025.07.30 11:23:31 +03'00'
Стела Григорова

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
2025.07.30 11:47:54 +03'00'
Антония Видинлиева

Дата: 30.07.2025 г.

Междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

		30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Приходи от наеми	4	132	105
Разходи за материали		(3)	(4)
Разходи за външни услуги	11	(2)	(2)
Разходи за персонала	12	(74)	(66)
Други разходи	13	(34)	(34)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		19	(1)
Финансови разходи	14	(1)	(1)
Печалба/(Загуба) преди данъци		18	(2)
Печалба/(Загуба) за периода		18	(2)
Общо всеобхватен доход /(всеобхватна загуба) за периода		18	(2)

Съставил: STELA SLAVOVA GRIGOROVA
STELA SLAVOVA GRIGOROVA
2025.07.30 11:23:58 +03'00'
Стела Григорова

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
2025.07.30 11:48:29 +03'00'
Антония Видинлиева

Дата: 30.07.2025 г.

Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	8 900	4 269	(3 769)	9 400
Емитиране на акции	30			30
Сделки със собствениците	30	-	-	30
Печалба за периода	-	-	18	18
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	18	18
Салдо към 30 юни 2025 г.	8 930	4 269	(3 751)	9 448

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Преоценъчен резерв	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	8 900	4 269	(3 771)	9 398
Загуба за периода	-	-	(2)	(2)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(2)	(2)
Салдо към 30 юни 2024 г.	8 900	4 269	(3 773)	9 396

Съставил: STELA SLAVOVA GRIGOROVA
STELA SLAVOVA GRIGOROVA
2025.07.30 11:24:29 +03'00'
Стела Григорова

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
2025.07.30 11:48:52 +03'00'
Антония Видинлиева

Дата: 30.07.2025 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 9 представляват неразделна част от него.

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 137, офис 20.

Капиталът на Грийнхаус Стрелча ЕАД е в размер на 8 930 хил. лв., разпределен в 89 300 бр. поименни акции с право на глас. Номиналната стойност на една акция е 100 лв.

Органите на управление на Дружеството са едноличния собственик на капитала и Съвет на директорите.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ с ЕИК 148006882, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Грийнхаус Стрелча ЕАД се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор
- Десислава Великова Иванова – Председател на Съвета на директорите
- Михаил Динчев Неделев – Член на Съвета на директорите

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Броят на наетите лица в Дружеството към 30 юни 2025 г. е единадесет души – осем на трудов договор, двама на договор за управление и контрол и един на трудов договор и договор за управление и контрол.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

3. Счетоводна политика

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация,

предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Балансовите стойности, представени в междинния отчет за финансовото състояние са, както следва:

	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 838
Трансфер от предплащания и други активи	33
Новопридобити, чрез последващи разходи	25
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	5
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	9 901
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	9 901

Като инвестиционни имоти в междинния отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, представляващи земеделска земя 360 дка и 8 сгради, находящи се в град Стрелча, обл. Пазарджик и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот. Дружеството има сключен договор за отдаване под наем на инвестиционните имоти. Приходите от наеми към края на второто тримесечие на 2025 г. в размер на 132 хил. лв. (30 юни 2024 г.: 105 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 34 хил. лв. на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отнесени на ред „Други разходи“.

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по задължения.

5. Търговски и други вземания

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Други вземания	-	5
Търговски и други вземания	-	5

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства по банкови сметки и каса. Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки:		
- български лева	35	14
Пари и парични еквиваленти	35	14

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е в размер на 8 930 хил. лв. и се състои от 89 300 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция. Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ.

На 30 юни 2025 г. с решение на едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ от 20 юни 2025 г. е увеличен капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД от 8 900 хил. лв. на 8 930 хил. лв., чрез издаване на нови 300 броя поименни безналични акции, всяка с номинална и емисионна стойност 100 лева.

7.2. Преоценъчен резерв

Резервите в размер на 4 269 хил. лв. (2024 г.: 4 269 хил. лв.) са формирани във връзка с преоценка на нефинансови активи – земи и сгради, които са рекласифицирани към 31 декември 2020 г. в инвестиционни имоти. При последващо освобождаване от инвестиционния имот преоценъчният резерв ще бъде прехвърлен в неразпределена печалба.

8. 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)	01 януари 2025	30 юни 2025
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	470	470
	470	470
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	470	470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	470	470

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01 януари 2024	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	474	470
	474	470
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	474	470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	474	470

Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив върху данъчните загуби. През отчетния период не е имало движения в отсрочените данъци.

9. Търговски и други задължения

	30 юни 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	-	33
Финансови пасиви	-	33
Данъци и такси	6	4
Задължения към персонала	10	11
Други задължения	1	1
Нефинансови пасиви	17	16
Текущи търговски и други задължения	17	49

Задълженията за данъци включват дължими местни данъци и такси за 2025 г., ДДС и ДДФЛ, дължими за м. 06.2025 г.

10. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Професионални услуги	(1)	(1)
Други	(1)	(1)
	(2)	(2)

11. Възнаграждения на персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(61)	(54)
Разходи за осигуровки	(13)	(12)
Разходи за персонала	(74)	(66)

12. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(34)	(34)
Други разходи	(34)	(34)

13. Финансови разходи

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

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Други финансови разходи	(1)	(1)
Финансови разходи	(1)	(1)

14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците 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.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2025 г. включват ключовия управленски персонал.

14.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Към 30 юни 2025 г. размерът на начислените възнаграждения и полагащите се осигуровки върху тях възлизат на 9 хил. лв., като към края на отчетния период, текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

14.2. Сделки с едноличния акционер

	30 юни 2025 хил. лв.	30 юни 2024 хил. лв.
Постъпления от емитиране на акции	30	-

15. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

16. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация за 30 юни 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ на 30 юли 2025 г.

Междинен доклад за дейността

1. Обща информация

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър с ЕИК: 203828597. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 137, офис 20.

2. Управление на Дружеството

Органите на управление на Дружеството са едноличния собственик и Съвет на директорите.

Едноличен собственик на капитала е Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК 148006882, представлявано от Антония Видинлиева.

Дружеството има едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите в следния състав към 30 юни 2025 г.:

- Антония Стоянова Видинлиева – Изпълнителен директор
- Десислава Великова Иванова – Председател на съвета на директорите
- Михаил Динчев Неделев – Член на Съвета на директорите

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

3. Капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е в размер на 8 930 хил. лв. и се състои от 89 300 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 100 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала към 30 юни 2025 г. е Премиер Фонд АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 30 юни 2025 г. членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от Дружеството.

4. Предмет на дейност и състояние на Дружеството

Предметът на дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД съгласно неговия устав 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.

Към 30 юни 2025 г. Грийнхаус Стрелча ЕАД не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството не притежава дялови участия в други дружества.

5. Сключени съществени сделки

През отчетния период за Дружеството не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица.

6. Важни събития за Дружеството през периода 01 януари 2025 г. - 30 юни 2025 г.

През разглеждания период са настъпили събития от съществено значение за Дружеството:

- На 30 юни 2025 г. с решение на едноличния собственик на капитала Премиер Фонд АДСИЦ от 20 юни 2025 г. е увеличен капитала на Грийнхаус Стрелча ЕАД от 8 900 хил. лв. на 8 930 хил. лв., чрез издаване на нови 300 броя поименни безналични акции, всяка с номинална и емисионна стойност 100 лева.

7. Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Ръководството на Дружеството планира постепенно стабилизиране на състоянието на Дружеството, както и активно развитие на основната дейност в обозримото бъдеще.

Грийнхаус Стрелча ЕАД е създадено с основната цел да реализира инвестиционно предложение за интегриран проект за изграждане на иновативен и високотехнологичен оранжерийен комплекс за производство на краставици по холандска технология, в едно с логистичен център за сортиране, пакетиране, съхранение и дистрибуция на краставици, от който да генерират стабилни приходи от наем и печалба.

През 2023 г. Дружеството е възложило на външна фирма извършването на предпроектни проучвания и разработване на идеен проект за изграждане на Фотоволтаична Електрическа Централа (ФЕЦ).

8. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През отчетния период Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

9. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През периода Дружеството не е придобило собствени акции.

10. Наличието на клонове на предприятието

Към 30 юни 2025 г. Дружеството няма клонове в България и/или чужбина.

11. Преглед на дейността през първото шестмесечие на 2025 г.

Финансовият резултат от дейността на Грийнхаус Стрелча ЕАД, към 30 юни 2025 г. е печалба, в размер на 18 хил. лв. (30 юни 2024 г.: загуба в размер на 2 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2025 г. е 9 936 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. е 9 920 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2025 г. са 35 хил. лв. (31 декември 2024 г. са 14 хил. лв.).

Пасивите към 30 юни 2025 г. са в размер на 488 хил. лв., докато към 31 декември 2024 г. са в размер на 520 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 юни 2025 г. е на стойност 9 448 хил. лв. (31 декември 2024 г. е на стойност 9 400 хил. лв.).

12. Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.8% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.6% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.). Основните проинфлационни фактори за България през 2025 г. са свързани с вътрешна за страната динамика, като нарастването на разходите за труд и високият растеж на частното потребление, което позволява пълно пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители, както и повишаването на административно определяните цени на някои стоки и услуги и тютюневите изделия. В същото време външната среда ще ограничава общата инфлация в резултат на заложеното в допусканията понижение на цените на енергийните продукти на международните пазари.

13. Рисковете, които Дружеството отчита, при използваните финансови инструменти могат да бъдат обобщени както следва:

13.1. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството.

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.

13.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

14. Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

30 юли 2025 г.

гр. Варна

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA

ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
2025.07.30 11:49:52
+03'00'

Изпълнителен директор:

/Антония Видинлиева/