

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 декември 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	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Приходи	15	1 305	671
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	155	49
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	568	1 629
Разходи за материали	17	(5)	(8)
Разходи за външни услуги	18	(226)	(218)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(72)	(78)
Разходи за персонала	19	(29)	(33)
Други разходи	20	(392)	(381)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
Печалба от оперативна дейност		1 304	1 678
Финансови разходи	21	(1 142)	(1 393)
Печалба за периода		162	285
Общо всеобхватна печалба за периода		162	285
Доход на акция:	22	лв. 0,09	лв. 0,16

Съставител:

/Стор Мениджмънт ЕООД/
Бети Спиридонова - управител

Дата на съставяне: 29 януари 2026 г.

Изпълнителен директор:

/Ангелия Видинлиева/

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

		31 декември 2025	31 декември 2024
Активи	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	56 422	37 109
Машини и съоръжения	7	1 048	1 120
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 428	9 398
		66 898	47 627
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	564	16
Предплащания и други активи	9	430	9
Пари и парични еквиваленти	10	426	152
		1 420	177
Активи, държани за продажба	5	334	25 479
Общо активи		68 652	73 283
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 759	7 597
		20 471	20 309
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	35 844	21 092
		35 844	21 092
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	5 362	8 788
Търговски и други задължения	14	6 974	23 093
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		12 337	31 882
Общо пасиви		48 181	52 974
Общо собствен капитал и пасиви		68 652	73 283

Съставител:

/Стор Менеджмент ЕООД,
Бети Спиридонова-управител/

Изпълнителен директор

/Антония Видинчиева/

Дата на съставяне: 29 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Оперативна дейност		
Платени/(възстановени) суми от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно	(8 670)	13 407
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	-	(3 556)
Плащания към доставчици	(412)	(370)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(30)	(31)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(801)	(255)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	(8)	47
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 921)	9 242
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(30)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(30)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	21 458	3 208
Плащания по получени заеми	(10 126)	(11 248)
Платени лихви и такси по заеми	(1 107)	(1 705)
Нетен паричен поток от финансова дейност	10 225	(9 745)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	274	(503)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	152	655
Пари и парични еквиваленти в края на периода	426	152

Съставител:

/Стор Менеджмент ООД,
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор:

/Антония Вилинчиева/

Дата на съставяне: 29 януари 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

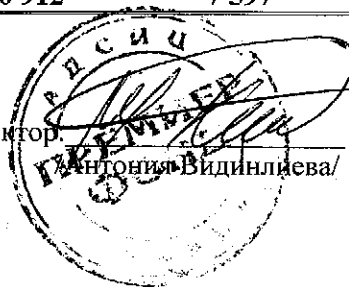
Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 597	20 309
Печалба за периода	-	-	162	162
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	162	162
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 800	10 912	7 759	20 471

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	-	-	285	285
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	285	285
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 597	20 309

Съставител: _____
/Стор Мениджър ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Дата на съставяне: 29 януари 2026 г.

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/



Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

Към 31 декември 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.

През изтеклото четвърто тримесечие на 2025 г. Дружеството извърши обратно изкупуване на търгуваните на Българска фондова борса АД на основния пазар (BSE), сегмент облигации, свои дългови ценни книжа с ISIN BG2100024178. Поради предсрочното погасяване на задълженията по облигационната емисия е подадено заявление до Централен Депозитар АД, КФН и Българска Фондова Борса АД, да бъде deregистрирана горесцитираната емисия дългови ценни книжа. На основание чл. 41, ал. 3, т. 9 от Част III Правила за допускане до търговия от Правилника за дейността на Българска Фондова Борса АД, считано от 19 ноември 2025 г. се прекрати регистрацията на облигационната емисия. С решение № 722-Е на КФН от 27 ноември 2025 г., е отписана емисията от водения от КФН регистър по чл.30, ал. 1, т.3 от ЗКФН.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ, при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен нов облигационен заем. Към 31 декември 2025 г. дълговите ценни книжа на Дружеството от емисия облигации с ISIN BG2100037253 не са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса АД.

Към 31 декември 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 финансов 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 31 декември 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 31 декември 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 януари 2026 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЗК, 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 31 декември 2025 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 31 декември 2025	Специализирани дружества 31 декември 2025	Общо 31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи	1 305	-	1 305
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	-	155
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	568	-	568
Приходи на сегмента	2 028	-	2 028
Разходи за материали	(5)	-	(5)
Разходи за външни услуги	(224)	(2)	(226)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(72)	-	(72)
Разходи за персонал	(29)	-	(29)
Други разходи	(392)	-	(392)
Оперативна печалба/(загуба) от сегмента	1 306	(2)	1 304

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

Финансови разходи	(1 142)	-	(1 142)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	164	(2)	162
Активи на сегмента	59 224	9 428	68 652
Пасиви на сегмента	48 181	-	48 181

4. Инвестиционни имоти

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

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

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

Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	51 566
Новопридобити, чрез покупка	4 543
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 629
Инвестиционни имоти, рекласифицирани 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
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	568
Трансфер от активи, държани за продажба	19 079
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(334)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	56 422

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2025 г. в размер на 154 хил. лв. (31 декември 2025 г.: 161 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 353 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)
Трансфер от инвестиционни имоти	334
Трансфер към инвестиционни имоти	(19 079)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	334

Инвестиционните имоти, държани за продажба в междинния самостоятелен финансов отчет за финансовото състояние включват недвижим имот, находящ се в гр. Априлци. През декември 2025 г. Дружеството сключи предварителен договор с контрагент за продажба му.

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	31 декември 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 акции, всяка с номинална стойност от 100 /сто/ лева на 8 930 хил. лв., разпределени на 89 300 акции, всяка с номинална стойност от 100 /сто/ лева чрез издаване и записване на нови акции.

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:

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(72)	(72)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(372)	(372)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	1 048	1 048

	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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по договор за наем	9	11
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	15	15
Коректив за очаквани кредитни загуби	(15)	(15)
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания	555	5
Търговски и други финансови вземания	564	16

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

Към края на отчетния период другите вземания на Дружеството са формирани от начислени суми с обезщетителен характер по прекратени предварителни договори за покупко-продажба на нетекущи активи с контрагенти за неспазени условия по тях, с цел да защити интересите на инвеститорите си. Размера на непогасените суми е в размер на 550 хил. лв.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

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

	31 декември 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

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	5	1
Застраховки	94	8
ДДС за възстановяване	331	-
Други активи, нефинансови	430	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	426	152
Пари и парични еквиваленти	426	152

11. Акционерен капитал

Към 31 декември 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 31 декември 2025 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 декември 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. Премиян резерв

Премийният 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:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	16 254	20 955
Облигационен заем	19 558	-
Лихви с отсрочено плащане	64	137
Сkonto	(32)	-
Общо балансова стойност	35 844	21 092
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 214	4 739
Облигационен заем	-	4 000
Лихви и такси	176	79
Сkonto	(28)	(30)
Общо балансова стойност	5 362	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 – РЛПККК 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 – РЛПКККК 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;

На 31 октомври 2025 г. е взето решение за обратно изкупуване на облигационната емисия и нейното предсрочно погасяване. Обратното изкупуване приключва в началото на месец ноември 2025 г. За взетото решение за извършване на обратното изкупуване и приключване на самото изкупуване са уведомени КФН, Българска Фондова Борса АД и обществеността. Емисията облигации е deregистрирана в края на месец ноември 2025 г. Спазени са всички законови изисквания за подобна процедура, съответно са уведомени Централен Депозитар АД, Българска Фондова Борса АД и КФН и са получени всички необходими разрешения и документи в тази връзка.

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

- Пореден номер на емисията – втора;
- ISIN код на емисията – BG2100037253;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - евро;
- Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

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 117 хил. лв. 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_armeecz_feb_2025_bg.pdf

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	22	25
Други финансови задължения	6 615	4 363
Финансови пасиви	6 637	4 388
Данъчни задължения	1	195
Получени аванси	304	18 476
Предплатени наеми	23	23
Други нефинансови задължения	9	11
Нефинансови пасиви	337	18 705
Текущи търговски и други задължения	6 974	23 093

През периода са прекратени няколко договора за продажба на собствени на Дружеството недвижими имоти. Голяма част от получените аванси са възстановени на купувачите. Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 304 хил. лв., във връзка с продажба на собствен недвижим имот.

15. Приходи

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	154	161
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	1 151	507
Други приходи	-	3
Приходи	1 305	671

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 951)
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	49

17. Разходи за материали

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(5)	(8)
Разходи за материали	(5)	(8)

18. Разходи за външни услуги

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(18)	(24)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(49)	(48)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(18)	(15)
Застраховки	(39)	(20)
Нотариални такси	(5)	(12)
Разходи за охрана	(50)	(50)
Други разходи за външни услуги	(25)	(29)
Независим финансов одит	(22)	(20)
Разходи за външни услуги	(226)	(218)

19. Разходи за персонала

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(24)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
Разходи за персонала	(29)	(33)

20. Други разходи

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(353)	(348)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(9)	(13)
Други	(30)	(20)
Други разходи	(392)	(381)

21. Финансови разходи

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 073)	(1 318)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 073)	(1 318)
Банкови такси и комисионни	(69)	(75)
Финансови разходи	(1 142)	(1 393)

22. Печалба на акция

Печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	162 000	285 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна печалба от акция (в лв.)	0,09	0,16

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 31 декември 2025 г. включват дъщерните дружества и 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.

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(18)	(18)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)

Към 31 декември 2025г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

23.2. Сделки с дъщерни дружества

	31 декември 2025 ХИЛ. ЛВ.	31 декември 2024 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 – 29 януари 2026 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

✓ 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. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Ръководството счита, че промяната няма да има отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

✓ На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на БФБ АД е взето решение да допусне до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации с ISIN код BG2100037253, считано от 9 януари 2026 г.

Изпълнителен директор:

