

Годишен консолидиран доклад за дейността
Консолидиран финансов отчет
Доклад на независимия одитор

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2025 г.



Съдържание

Годишен консолидиран доклад за дейността	i – xxvi
Декларация по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК	-
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1 – 2
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към консолидирания финансов отчет	6 – 43
Доклад на независимия одитор	-
Одитиран самостоятелен финансов отчет на предприятието-майка	-

Годишен консолидиран доклад за дейността

Годишният консолидиран доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за 2025 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (Групата). Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2025 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация за Групата

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.

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

Премиер Фонд АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от 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.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД се състои в придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им и отговаря на инвестиционните цели на Предприятието-майка.

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

Във връзка със статута на Предприятието-майка, то прилага Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на консолидирания финансов отчет за 2025 г. и формиране на резултатите от дейността.

Към 31 декември 2025 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез трето лице ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Премиер Фонд АДСИЦ чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Предприятието-майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Обхватът на допустимите инвестиции се определя в съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2025 г. са в рамките на законовите изисквания и ограничения.

Капитал

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Предприятието-майка 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. Групата не притежава собствени акции.

Акциите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2025 г. са прехвърлени общо 53 455 броя акции. Минималната цена за периода е 13.90 лв. за акция, а максималната – 14.50 лв. Последните сделки с акции на Дружеството са от 22 декември 2025 г. на цена от 14.50 лв. на акция.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Предприятието-майка е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Групата, които са и нейни акционери.

Групата няма предоставени опции върху нейни ценни книжа.

Групата няма акционери със специални контролни права.

През периода Предприятието-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2025 г. не притежава такива.

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

На Групата 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 Групата, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата 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 Премиер Фонд АДСИЦ, при спазване на предвидените в закона срокове.

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

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Премиер Фонд АДСИЦ, Групата има едностепенна система на управление. През отчетния период не са настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

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

Групата 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.

През отчетния период няма настъпили промени в състава на Съвета на директорите на Предприятието-майка

Групата се представлява и управлява от изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

През периода не е имало промени в представителството на Предприятието-майка.

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Предприятието-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Предприятието-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Антония Стоянова Видинлиева

- Нео Лондон Капитал АД, ЕИК 203039149 – член на Съвета на директорите;
- Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597 – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите.

Десислава Великова Иванова

- Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597 – член на Съвета на директорите.

Деница Димитрова Кукушева

Не участва в управлението и не е собственик на други дружества.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Предприятието-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и други.

Промени в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Групата, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

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

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

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

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Към 31 декември 2025 г. на управителните органи на Предприятието-майка 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.

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са търговски и други финансови вземания, заеми и търговски задължения. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През 2025 г. и 2024 г. Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на валутен риск.

Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

	Лихвени		Нелихвени	Общо
	Фиксиран	Променлив		
	лихвен %	лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2025				
Финансови активи	-	-	1 042	1 042
Финансови пасиви	-	(41 025)	(6 880)	(47 905)
	-	(41 025)	(5 838)	(46 863)
31 декември 2024				
Финансови активи	-	-	187	187
Финансови пасиви	(4 000)	(25 694)	(4 637)	(34 331)
	(4 000)	(25 694)	(4 450)	(34 144)

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2024 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

31 декември 2025

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	(205)	205

31 декември 2024

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви	(128)	128

Кредитен риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 1 042 хил. лв.

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	564	21
Пари и парични еквиваленти	478	166
Балансова стойност	1 042	187

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към нея, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област, за които ръководството счита, че Групата не е изложена на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата (виж пояснение 4.16.4 към консолидирания финансов отчет), финансовите активи се класифицират по подхода на трите фази за оценка на очакваните кредитни загуби, съгласно МСФО 9. През 2025 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби (2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв) (виж пояснение 8 към консолидирания финансов отчет).

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

Към 31 декември 2025 г. нетната балансова стойност на търговските и другите финансови вземания включва вземания, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 3, като за последните е призната пълна обезценка в размер на 15 хил. лв. (2024 г: 15 хил. лв.).

Ликвиден риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	2 676	2 713	24 140	11 735
Търговски задължения	6 641	-	-	-
Общо	9 317	2 713	24 140	11 735

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	4 422	4 396	21 002	90
Търговски задължения	4 421	-	-	-
Общо	8 843	4 396	21 002	90

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

Ценови риск.

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и

международно значение. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславява инвестиционна активност.

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

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

Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2025 г. е печалба в размер на 361 хил. лв. (2024 г.: 287 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2025 г. е 69 390 хил. лв. (2024 г.: 73 837 хил. лв.), от които текущи – 1 473 хил. лв. (2024 г.: 196 хил. лв.) и инвестиционни имоти, държани за продажба – 334 хил. лв. (2024 г.: 25 479 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 12 358 хил. лв. (2024 г.: 31 932 хил. лв.). Нетекущите пасиви на Групата към 31 декември 2025 г. са 36 328 хил. лв. спрямо 21 562 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2025 г. е на стойност 20 704 хил. лв. (2024 г.: 20 343 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба за периода, чийто основен източник са приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти, печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, печалба от продажба на нетекущи активи и начислени суми с обезщетителен характер по предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционни имоти.

Преглед на дейността и важните събития през 2025 г. са:

- ✓ На 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред. В рамките на събранието беше взето решение, свързано с промяна в обезпечението по облигационния заем, поради наличие на достигнато свръхобезпечение. В тази връзка, беше освободено обезпечение, представляващо недвижим имот, находящ се в с. Яребична. Всички решения от проведеното Общо събрание са обявени в законоустановените срокове, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).
- ✓ На 12 февруари 2025 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за първично публично предлагане на варианти в размер до 1 000 000 (един милион) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.01 (нула лева и една стотинка) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200008241, които дават право на титулярите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 14.50 (четирнадесет лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при

конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Премиер Фонд АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството, взето на 7 ноември 2024 г.

- ✓ На 6 март 2025 г. Групата е сключила договор за кредит на стойност 1 900 хил. лв. с цел рефинансиране на съществуващ заем, използван за придобиване на инвестиционен имот, както и за осигуряване на оборотни средства, предназначени за покриване на разходи, свързани с други недвижими имоти, собственост на Групата.
- ✓ На 19 март 2025 г. е извършено пълно погасяване на съществуващия кредит, съгласно условията по новото финансиране.
- ✓ На 4 април 2025 г. Групата е реализирала продажба на собствени недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в град 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 акции.
- ✓ През месец октомври 2025 г. поради промяна в инвестиционните намерения на купувача е прекратен предварителен договор с контрагент за продажбата на собствени собствени земеделски земи в различни землища в областите Сливен, Хасково, Враца, Плевен, Велико Търново и Видин в резултат, на което е начислено обезщетение. Последното е заплатено на Групата от купувача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет. Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 1 254 хил. лв. от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“;
- ✓ През месец октомври 2025 г. поради промяна в инвестиционните намерения на купувача е прекратен предварителен договор с контрагент за продажбата на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Русе в резултат, за което е начислено обезщетение. Последното е заплатено на Групата от купувача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет. Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 17 825 хил. лв. от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“;
- ✓ На 24 октомври 2025 г. по решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ 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 параметри, посочени в пояснение 12 от консолидирания финансов отчет.
- ✓ На проведено на 28 октомври 2025 г. заседание на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ е взето решение за свикване на първо облигационно събрание за горецитираната емисия облигации. Събранието беше проведено на 25 ноември 2025 г., по предварително обявения в поканата дневен ред.
- ✓ На 31 октомври 2025 г. е взето решение от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ относно условията и сроковете за извършване на обратно изкупуване на облигационна емисия с ISIN BG2100024178. Обратното изкупуване приключи в началото на месец ноември 2025 г. Емисията е деригистрирана в края на месец ноември от регистрите на Централен Депозитар АД, Българска фондова борда АД и Комисия за финансов надзор.
- ✓ На 22 декември 2025 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Априлци.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

- ✓ През месец декември 2025 г. Групата е сключила анекс към договор за отдаване под наем на инвестиционни имоти (земя и сгради), находящи се в град Стрелча, област Пазарджик, с който срока е удължен за период от 1 година до 01.01.2027 г.;
- ✓ През 2025 г. Групата е сключила договори за отдаване под наем на собствени земеделски земи в различни землища в страната.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

През 2025 г. икономическата среда в страната се характеризираше с устойчиви инфлационни нива, които макар и по-ниски от пиковите стойности през предходните години, оказаха влияние върху разходната структура на Групата. По официални данни на Националния статистически институт (НСИ), годишната инфлация за 2025 г., измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 3.5% (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. също достигна 3.5%. Националният индекс на потребителските цени (ИПЦ) отчете по-висока стойност от 5.0% на годишна база. Основните проинфлационни фактори през изтеклата година бяха свързани с вътрешната динамика в страната, по-конкретно ръста на разходите за труд и стабилното частно потребление. Тези фактори позволиха пренасянето на част от повишените производствени и административни разходи към крайните цени на продуктите и услугите. От друга страна, понижението на цените на енергийните продукти на международните пазари през втората половина на годината ограничи общия темп на нарастване на цените. В края на 2026 г. се очаква инфлацията да възлезе на 3.6% (3.5% средно за годината), като най-голям принос се очаква да имат цените на услугите в резултат на растежа на частното потребление и запазването на затегнатите условия на пазара на труда, които допринасят за поддържането на високи темпове на нарастване на заплатите. През 2027 г. се очаква инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация да се забавят – съответно до 3.0% и 3.2%, което ще се обуславя главно от забавянето на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозираната динамика на разходите за труд на единица продукция.

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 консолидирания финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

Прилагане на принципа – предположение за действащо предприятие

Бъдещите финансови резултати на Групата зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Групата, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е в размер на 361 хил. лв. а неразпределената печалба е в общ размер на 7 992 хил. лв. Въпреки положителния финансов резултат, паричният поток от оперативна дейност за текущия период е отрицателен в размер на 9 870 хил. лв. като

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

основната причина за това е извършеното през периода възстановяване на аванс по прекратени договори за продажба на инвестиционни имоти в значителен размер.

Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви превишават текущите активи и активите, държани за продажба, с 10 551 хил. лв., при превишение от 6 257 хил. лв. към 31 декември 2024 г., което показва влошаване на нетния оборотен капитал спрямо предходния отчетен период.

През отчетния период Ръководството на Групата е предприело действия по реструктуриране на задълженията и осигуряване на допълнително финансиране. В резултат на тези действия е постигнато съществено намаление на краткосрочните пасиви – от 31 932 хил. лв. към 31 декември 2024 г. до 12 358 хил. лв. към 31 декември 2025 г., основно за сметка на увеличаване на дългосрочното финансиране. През периода Групата е погасила предсрочно съществуващата облигационна емисия и е сключила нов облигационен заем, което е довело до подобряване на матуритетната структура на задълженията.

В допълнение, Групата притежава значителен портфейл от инвестиционни имоти с висока пазарна стойност, които представляват основен източник на бъдещи икономически изгоди чрез отдаване под наем и/или продажба. Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти възлизат на 66 503 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Групата има договорно задължение за продажба на инвестиционен имот в размер на 334 хил. лв., който се очаква да бъде реализиран през 2026 г.

В допълнение, към датата на одобрение на настоящия консолидиран финансов отчет, през месец март 2026 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани като активи, държани за продажба (виж пояснение 31). Ръководството очаква успешното финализиране на сделката да доведе до значителни парични постъпления през 2026 г.

Ръководството е извършило анализ на очакваните парични потоци, включително ефекта от сключените и предстоящи сделки с инвестиционни имоти, както и възможностите за допълнително финансиране. На база на този анализ се очаква Групата да генерира достатъчни парични постъпления за покриване на текущите си задължения.

В резултат на предприетите действия за осигуряване на допълнителни финансови ресурси, реструктуриране на задълженията и планираната реализация на инвестиционни имоти, Ръководството счита, че Групата ще поддържа адекватна ликвидност в краткосрочен и средносрочен план. Направените прогнози и бюджети, отразяващи очакваното бъдещо развитие на Групата, показват, че тя разполага с достатъчно ресурси, за да продължи нормалния ход на дейността си в обозримо бъдеще. С оглед на това, Ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, нито пораждат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на Групата. Те биха се отразили на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми. Ръководството анализира длъжниците на Групата за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на самостоятелния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на Групата

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Премиер Фонд АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Предприятието-майка инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба. Предприятието-майка също така инвестира в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

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

Групата 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 2026 г. Групата ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще 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 Групата отсява основно следните фактори при вземането на инвестиционни решения:

- Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти;
- Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Разкриване на регулирана информация

През 2025 г. Групата разкрива регулирана информация пред Investor, ХЗ и ЕИС.

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

Допълнителна информация по Наредба № 2/ 09 ноември 2021 г.

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Консолидираният финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия и източниците/начините на финансиране**

Към 31 декември 2025 г. Предприятието-майка притежава 100 % от акциите на едно специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Групата притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в цяла България. Групата не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти, държани за продажба към 31 декември 2025 г. е 66 837 хил. лв. (2024 г.: 72 489 хил. лв.).

Повече информация е представена в пояснение 7 към консолидирания финансов отчет.

Премиер Фонд АДСИЦ не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия.

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Основният продукт, който предлага, Групата е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Групата недвижими имоти.

През периода Групата не е извършвала текущи ремонти на недвижимите имоти.

Групата не е извършвала строежи и подобрения на недвижими имоти.

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

През 2025 г. 30.56 % от инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти, държани за продажба са отдавани под наем, спрямо 28.69 % през 2024 г.

Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 418 хил. лв. (2024 г.: 371 хил. лв.) са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“.

Към 31 декември 2025 г. неплатените наеми към Групата са в размер на 9 хил. лв., които представляват 1.79 % спрямо общата стойност на вземанията произтичащи от всички сключени от Групата споразумения за наем, лизинг и аренда.

Приходите на Групата се генерират от притежаваните имоти на територията на Република България.

- **Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през 2025 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития“ от настоящия доклад.

- **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната и дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 26 към консолидирания финансов отчет.

- **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2024 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 313 хил. лв. (2024 г.: 1 041 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 16 хил. лв.), а нетекущата – 6 хил. лв. (2024 г.: 22 хил. лв.).

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.;

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

- ▶ 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2024 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 2 200 хил. лв. (2024 г.: 3 401 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.), а нетекущата – 46 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 1 387 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв., а нетекущата – 28 хил. лв. През месец март 2025 г., банковият кредит е погасен предсрочно.

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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотека на други имоти на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2024 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 548 хил. лв. (2024 г.: 748 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 11 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК 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 – първа и следващи по ред ипотeki на инвестиционни имоти, собственост на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 520 хил. лв. (2024 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 5 318 хил. лв. (2024 г.: 6 838 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2024 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 120 хил. лв. (2024 г.: 4 840 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.).

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 ползване 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 – базов лихвен процент 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 – главница по кредита се погасява на месечни вноски;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.50 % годишно.

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

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – публична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута – лева;

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

- ▶ 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 Групата.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. Задължението за лихви е в размер на 11 хил. лв.

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 решения 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. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута – евро;
- ▶ Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);
- ▶ Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г., съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- ▶ Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

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

https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

Към 31 декември 2025 г. задължението по главницата на облигационния заем в размер на 19 558 хил. лв. е нетекущо, а задължението за лихви в размер на 117 хил. лв. е текущо.

Дъщерното дружество на Премиер Фонд АДСИЦ не е встъпвало в договори за заем в качеството им на заемополучатели.

- **Информация относно отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества, заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица, с посочване на имена и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техни дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, 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 неговото дъщерно дружество не са предоставяли заеми и гаранции, както и не са поемали задължения към други лица.

- **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

На 24 октомври 2025 г. на проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството-майка е взето решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани, както следва:

- За придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
- За погасяване на задължения, включително тези възникнали при пласиране на облигационната емисия.
- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Групата не е публикувала прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

- **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период в Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие не са настъпили промени в основните принципи на управление.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

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

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата:

Касае способността ѝ да:

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на Предприятието-майка;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;

Се основава на следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на Предприятието-майка при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Предприятието-майка.

От учредяването на Групата до момента тя се е финансирала чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Групата или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

В инвестиционната стратегия на Групата е заложен план за изпълнение на няколко проекта в краткосрочен и средносрочен период и перспективите за тяхното реализиране:

- ремонтване и модернизация на хотел Хавай, превръщайки го в притегателен център за гостите на столицата. Групата предвижда сключването на Договор за управление на имота, като по този начин ще се постигне регулярна доходност. Предвижда се и изграждането на комплекс от еднофамилни жилищни сгради и тяхната последваща продажба;
- дългосрочното отдаване на производствената база под наем и нейното развитие и обновяване в средносрочен период;
- продажба на имоти в гр. Перник;

Други

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

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ не е увеличавал капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа.

Към 31 декември 2025 г. Премиер Фонд АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

През отчетната 2025 г. в Групата не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

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

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

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

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаното по-долу:

- 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 Групата.
- На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на Българска фондова борса 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.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28 февруари 2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността ѝ се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа

и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като Ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.

- През месец март 2026 г., Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“.

КОНСОЛИДИРАНА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Групата.

Управлението на Групата се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността ѝ негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Групата са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на, бизнес модела и стратегията на Групата.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31 декември акционерите на Премиер Фонд АДСИЦ, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	Пряко	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	122 910	6.83	Пряко	122 910	6.83	Пряко
	1 048 406	58.25		1 048 406	58.25	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Групата няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Предприятието-майка финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Групата и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава са определени в приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Премиер Фонд АДСИЦ и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Предприятието-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Групата, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Предприятието-майка и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Предприятието-майка и техните комитети

Съвет на директорите

Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система за управление. Предприятието-майка се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Предприятието-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Предприятието-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Групата.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Предприятието-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Групата и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата. През 2025 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Групата и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Групата за 2025 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2025 г. Общото събрание на акционерите не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Групата да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Групата. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и тях или свързани с тях лица.

През 2025 г. не са сключвани сделки с членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Премиер Фонд АДСИЦ, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ).

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на ЗНФОИСУ и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;

- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на Премиер Фонд АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание и чрез представители.

Ръководството на Групата съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Групата гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразието, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразието, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Групата попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработила и не прилага политика на многообразието.

7. Заинтересовани лица и устойчиво развитие

Ръководството на Групата подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Групата се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Групата осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на Групата поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Групата отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и

Премиер Фонд АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
2025 г.

социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на Групата през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Групата практики осигуряват надежден баланс между развитието на Групата и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Групата.

Дата: 15 април 2026 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15
10:48:30 +03'00'

/Антония Видинлиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл.11 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

Долуподписаните:

1. Антония Стоянова Видинлиева, в качеството си на представляваща „Премиер Фонд“ АДСИЦ и
1. Бети Спиридонова, управител на Стор Мениджмънт 1 ЕООД, в качеството си на съставител,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31 декември 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на Групата;

2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата.

Дата: 15 април 2026 г.
гр. Варна

Декларатор: **ANTONIA** Digitally signed
STOYANOV by ANTONIA
A STOYANOVA
VIDINLIEVA VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15
10:49:50 +03'00'

Антония Видинлиева
/Изпълнителен директор/

Декларатор: **Beti Toneva** Digitally signed by
Balacheva- Beti Toneva
Spiridonova Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.04.15
10:43:06 +03'00'

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

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7.1	66 503	47 010
Машини и съоръжения	7.2	1 048	1 120
Репутация	6	32	32
Общо нетекущи активи		67 583	48 162
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	564	21
Предплащания и други активи	9	431	9
Пари и парични еквиваленти	19	478	166
Общо текущи активи		1 473	196
Инвестиционни имоти, държани за продажба	7.3	334	25 479
Общо активи		69 390	73 837

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova

Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.04.15 10:44:11
+03'00'

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

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA

Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15
10:51:00 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.15 15:02:52 +03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV

Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.04.15 14:57:31
+03'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Премиен резерв	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 992	7 631
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка		20 704	20 343
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	35 844	21 092
Отсрочени данъчни пасиви	13	484	470
Общо нетекущи пасиви		36 328	21 562
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	5 361	8 788
Търговски и други задължения	14	6 995	23 142
Краткосрочни задължения към свързани лица	26.2	2	2
Общо текущи пасиви		12 358	31 932
Общо пасиви		48 686	53 494
Общо собствен капитал и пасиви		69 390	73 837

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova
Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.04.15
10:44:31 +03'00'

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

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15
10:51:51 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.15 15:03:13 +03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV
Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.04.15 14:57:56
+03'00'

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7.1	806	1 634
Приходи от наеми	7.4	418	371
Печалба от продажба на нетекущи активи	15	155	49
Други приходи	16	1 151	510
Разходи за материали	17	(14)	(17)
Разходи за външни услуги	18	(230)	(224)
Разходи за персонала	19	(178)	(160)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7.2	(72)	(78)
Други разходи	20	(518)	(451)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
Печалба от оперативна дейност		1 518	1 681
Финансови разходи	21.1	(1 143)	(1 394)
Печалба преди данъци		375	287
Разходи за данъци върху дохода	22	(14)	-
Печалба за годината, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		361	287
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка		361	287
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	23.1	0.20	0.16

Съставил: **Beti Toneva Balacheva-Spiridonova**
Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
Date: 2026.04.15 10:45:01 +03'00'

**/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/**

Изпълнителен директор: **ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA**
Digitally signed by ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15 10:52:41 +03'00'

/Антония Видинлиева/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.15 15:03:32 +03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV GANCHEV
Digitally signed by DIYAN KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.04.15 14:58:26 +03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 631	20 343
Печалба за годината	-	-	361	361
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	361	361
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 800	10 912	7 992	20 704

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 344	20 056
Печалба за годината	-	-	287	287
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	287	287
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 631	20 343

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova
Digitally signed by Beti Toneva Balacheva Spiridonova
Date: 2026.04.15 10:42:41 +03'00'

Съставил: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15 10:53:44 +03'00'

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
/Антония Видинлиева/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.15 15:03:49 +03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV GANCHEV
Digitally signed by DIYAN KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.04.15 14:59:04 +03'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми	505	810
(Плащания за)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно	(8 858)	12 857
Плащания по договори за покупка на инвестиционни имоти	-	(3 556)
Плащания към доставчици	(417)	(385)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(169)	(146)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода, нетно	(923)	(374)
Други (плащания за)/ постъпления от оперативна дейност, нетно	(8)	44
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 870)	9 250
Финансова дейност		
Получени заеми	12 21 458	3 208
Плащания по получени заеми	12 (10 127)	(11 248)
Плащания на лихви и такси по заеми	12 (1 149)	(1 706)
Нетен паричен поток от финансова дейност	10 182	(9 746)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	312	(496)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	166	662
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 478	166

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova
Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.04.15 10:46:00
+03'00'

Съставил: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.04.15 10:54:25
+03'00'

Изпълнителен директор: ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
/Антония Видинлиева/

Дата: 15 април 2026 г.

С одиторски доклад от 15 април 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.15 15:04:05 +03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN
KOSTADINOV
GANCHEV
Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.04.15 14:59:25
+03'00'

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД („Групата“) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 148006882. То притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 19-ДИСЦ от 3 април 2006 г.

Премиер Фонд АДСИЦ не е променял наименованието си или други средства за идентификация от края на предходния отчетен период.

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.

Седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е в Република България, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5.

Към 31 декември 2025 г. акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

На 31 октомври 2025 г. е взето решение от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ относно условията и сроковете за извършване на обратно изкупуване на търгуваните на Българска фондова борса АД свои дългови ценни книжа с ISIN BG2100024178. Обратното изкупуване приключва в началото на ноември 2025 г. Поради предсрочното погасяване на задълженията по облигационната емисия е подадено заявление до Централен Депозитар АД, КФН и Българска фондова борса АД, да бъде deregистрирана горещитираната 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 Предприятието-майка от емисия облигации с ISIN BG2100037253 не са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД. Същата е допусната до търговия на 9 януари 2026 г. (виж пояснение 31).

LEI-кодът на Премиер Фонд АДСИЦ е 8945008F0KZ4CMXJ7563.

Системата на управление на Предприятието-майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

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

През отчетния период няма настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

Премиер Фонд АДСИЦ се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева, изпълнителен директор.

Към 31 декември 2025 г. в Групата има девет лица наети по трудов договор.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ 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.

Към 31 декември 2025 г. собствеността на Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК: 148006882 е празпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Нео Лондон Капитал АД, ЕИК: 203039149, притежаващ 51.42 % от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Нео Лондон Капитал АД е публично дружество, чиито капиталови и дългови инструменти се котира на Българска фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Премиер Фонд АДСИЦ е публичното дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса АД и което се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на ЕС или еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността и като такова за него/съответно за неговите дъщерни дружества, които то контролира пряко и/или непряко, е предвидено изключение за деклариране на действителен собственик, съгласно параграф 2, ал. 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари.

Информацията относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерното дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

Всички дружества от Групата на Премиер Фонд АДСИЦ не са променяли наименованието си от края на предходния отчетен период.

2. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

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

Премиер Фонд АДСИЦ изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Бъдещите финансови резултати на Групата зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Групата, включват конюктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е в размер на 361 хил. лв. а неразпределената печалба е в общ размер на 7 992 хил. лв. Въпреки положителния финансов резултат, паричният поток от оперативна дейност за текущия период е отрицателен в размер на 9 870 хил. лв. като основната причина за това е извършеното през периода възстановяване на аванси по прекратени договори за продажба на инвестиционни имоти в значителен размер.

Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви превишават текущите активи и активите, държани за продажба, с 10 551 хил. лв., при превишение от 6 257 хил. лв. към 31 декември 2024 г., което показва влошаване на нетния оборотен капитал спрямо предходния отчетен период.

През отчетния период Ръководството на Групата е предприело действия по реструктуриране на задълженията и осигуряване на допълнително финансиране. В резултат на тези действия е постигнато съществено намаление на краткосрочните пасиви – от 31 932 хил. лв. към 31 декември 2024 г. до 12 358 хил. лв. към 31 декември 2025 г., основно за сметка на увеличаване на дългосрочното финансиране. През периода Групата е погасила предсрочно съществуващата облигационна емисия и е сключила нов облигационен заем, което е довело до подобряване на матуритетната структура на задълженията.

В допълнение, Групата притежава значителен портфейл от инвестиционни имоти с висока пазарна стойност, които представляват основен източник на бъдещи икономически изгоди чрез отдаване под наем и/или продажба. Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти възлизат на 66 503 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Групата има договорно задължение за продажба на инвестиционен имот в размер на 334 хил. лв., който се очаква да бъде реализиран през 2026 г.

В допълнение, към датата на одобрение на настоящия консолидиран финансов отчет, през месец март 2026 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани като активи, държани за продажба (виж пояснение 31). Ръководството очаква успешното финализиране на сделката да доведе до значителни парични постъпления през 2026 г.

Ръководството е извършило анализ на очакваните парични потоци, включително ефекта от сключените и предстоящи сделки с инвестиционни имоти, както и възможностите за допълнително финансиране. На база на този анализ се очаква Групата да генерира достатъчни парични постъпления за покриване на текущите си задължения.

В резултат на предприетите действия за осигуряване на допълнителни финансови ресурси, реструктуриране на задълженията и планираната реализация на инвестиционни имоти, Ръководството счита, че Групата ще поддържа адекватна ликвидност в краткосрочен и средносрочен план. Направените прогнози и бюджети, отразяващи очакваното бъдещо развитие на Групата, показват, че тя разполага с достатъчно ресурси, за да продължи нормалния ход на дейността си в обозримо бъдеще. С оглед на това, Ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за консолидирания финансов отчет на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Групата:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този консолидиран финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи живи стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информацията за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата.

МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет на Групата:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти и инвестиционни имоти, държани за продажба, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет.

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

С цел постигане на по-уместно представяне в консолидирания финансов отчет, което по-добре отразява ефекта от операциите и други събития и обстоятелства върху финансовото състояние на Групата, определени елементи са представени по различен начин в сравнение с консолидирания финансов отчет за 2024 г. Промените засягат следните позиции в самостоятелния отчет за паричните потоци:

- Сума в размер на 12 857 хил. лв., представляваща нетни постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, е рекласифицирана от позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ в новосъздадена позиция „(Плащания)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно“. Съответно, наименованието на позицията „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ е променено на „Постъпления от наеми“.

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

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Предприятието-майка. Налице е контрол, когато Предприятието-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на

всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между а) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и б) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или

признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Предприятието-майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснения 7.1 и 7.2. Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите на Групата също са с източник

България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

Основните приходи и печалби, които Групата генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи с обезщетителен характер по предварителни договори, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.10. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.11. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.12. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения - от 10 до 60 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.13. Лизинг

Групата като лизингополучател

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

4.14. Тестове за обезценка на репутация и машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.15. Инвестиционни имоти

Групата 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.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.13 и пояснение 4.9.

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.16.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи на Групата се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

4.16.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1);
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2); и
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема

предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Пари и парични еквиваленти

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

4.17. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Предприятието-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.18. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

4.19. Инвестиционни имоти държани за продажба

Когато Групата възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

4.20. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв се формира при увеличение на капитала на Предприятието-майка чрез издаване на акции с емисионна стойност, различаваща се от тяхната номинална стойност. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените акции, намалена с допустимите преки разходи по емисията, признати съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Предприятието-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Предприятието-майка се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се

определя, като се отчете Групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.22. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

4.23. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

4.23.1. Трансфери към инвестиционни имоти, държани за продажба

В съответствие с инвестиционните си цели Групата класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. В последствие ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти, държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и/или получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите, към края на периода, се считат за доказателство за намеренията на ръководството и Групата представя съответните имоти като имоти, държани за продажба към края на отчетния период.

4.24. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.24.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти, държани за продажба

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 7.5.

4.24.2. Обезценка на нефинансови активи и репутация

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена (виж пояснение 4.14). За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба.

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за извършване на теста за обезценка. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. не е възникнала необходимост от начисляване на допълнителна обезценка на репутацията. (виж пояснение 6).

4.24.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. На всяка отчетна дата Групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2025 г. Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 15 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.) (виж пояснение 8).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025 участие %	2024 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти, 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	100	100

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи	76 979	57 528
Текущи активи	1 473	196
Инвестиционни имоти, държани за продажба	334	25 479
Общо активи	78 876	83 203
Собствен капитал	30 100	29 709
Нетекущи пасиви	36 328	21 562
Текущи пасиви	12 358	31 932
Общо пасиви	48 686	53 494
Общо собствен капитал и пасиви	78 786	83 203
Приходи	2 530	2 611
Разходи	(2 155)	(2 324)
Печалба преди данъци за годината	375	287
(Разходи) за данъци върху дохода	(14)	-
Печалба за годината	361	287
Общо всеобхватен доход	361	287
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(9 870)	9 250
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(30)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	10 212	(9 746)
Нетен паричен поток	312	(496)

6. Репутация

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	73	73
Салдо към 31 декември	73	73
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(41)	(41)
Салдо към 31 декември	(41)	(41)
Балансова стойност към 31 декември	32	32

През декември 2020 г. Групата придобива контрол над дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството. Възникналата репутация към датата на придобиване в размер на 73 хил. лв. е призната на ред „Репутация“ в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Тест за обезценка

Към 31 декември Групата ежегодно анализира отчетената репутация за индикации за обезценка на база единиците, които я генерират. За целите на годишния тест за обезценка, Ръководството използва оценка от независим оценител за определяне справедливата стойност на активите притежавани от Групата и преизчислява нетните активи на база справедливата им стойност. Методите, използвани при изготвянето на оценката, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. не е възникнала необходимост от начисляване на допълнителна обезценка на репутацията.

7. Имоти

7.1. Инвестиционни имоти

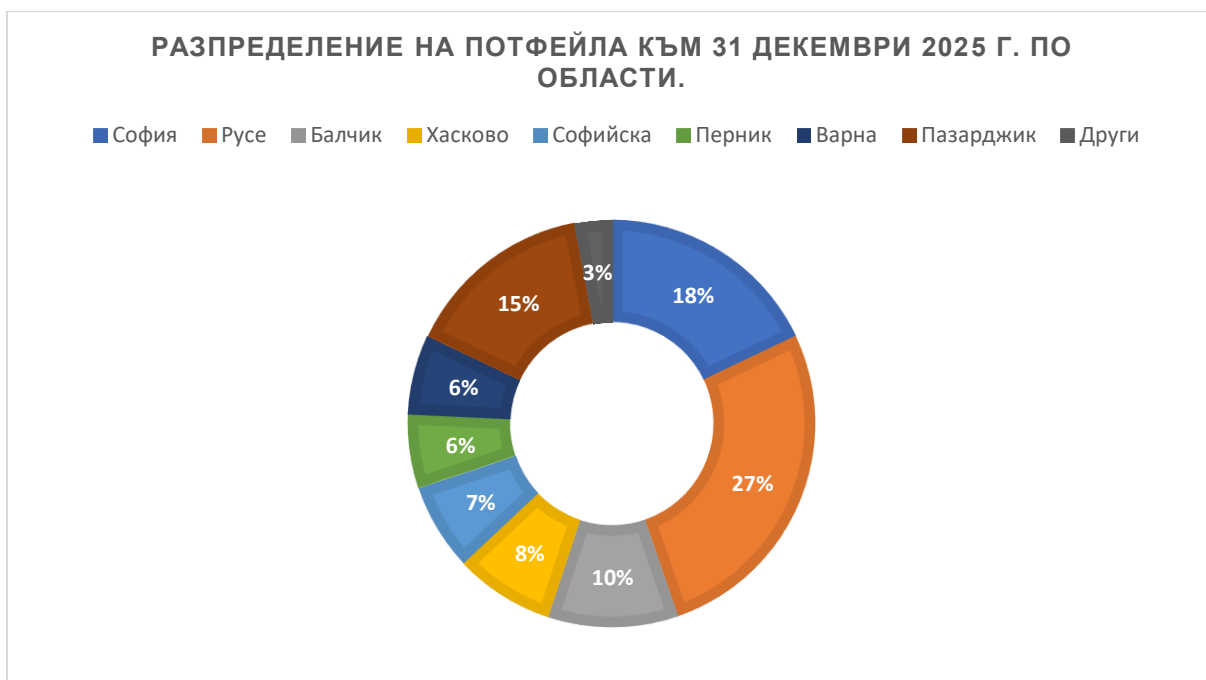
Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 7.5.

Промените в балансовите стойности на инвестиционните имоти, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	47 010	61 404
Новопридобити, чрез покупка	-	4 543
Новопридобити, чрез последващи разходи	-	25
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	806	1 634
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(334)	(29 080)
Отписани през периода	(58)	-
Трансфер от инвестиционни имоти, държани за продажба	19 079	10 001
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	-	(1 550)
Трансфер от предплащания и други активи	-	33
Балансова стойност към 31 декември	66 503	47 010

Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата, разпределен по области на база стойност, включва:



Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Групата, разпределени по типове имоти, разпределени на база квадратни метри, включва:



Инвестиционна стратегия

Основната цел на Групата е развитие, диверсификация и ефективно управление на портфейла от инвестиционни имоти, като се стреми към постигане на положителен финансов резултат чрез стратегически придобивания, управление и реализация на активите. Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез трето лице съгласно чл. 28, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружества за секюритизация (ЗДСИЦДС) ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Премиер Фонд АДСИЦ чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Премиер Фонд АДСИЦ;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.
- Чрез тази стратегия Групата цели осигуряване на устойчива възвръщаемост, намаляване на пазарните рискове и максимизиране на стойността на активите в дългосрочен план

Инвестиционни имоти на стойност 48 871 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2024 г.: 35 682 хил. лв.) (виж пояснение 12).

7.2. Машини и съоръжения

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 31 декември 2025 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за годината	(72)	(72)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(372)	(372)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	1 048	1 048
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 годината	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(300)	(300)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1 120	1 120
Брутна балансова стойност		

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в "Разходи за амортизация на нефинансови активи".

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г няма договорни задължения във връзка със закупуване на машини и съоръжения.

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

7.3. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	25 479	9 352
Продадени през периода	(6 400)	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	334	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(19 079)	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември	334	25 479

През 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на административна сграда, находяща се в гр. Добрич, като през 2023 г. е включена и земята, върху която е изградена сградата. Към 31 декември 2024 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, класифициран като държан за продажба, възлиза на 6 400 хил. лв. като имотът е заложен като обезпечение по банков заем. Срокът по предварителния договор е удължаван на няколко пъти, като сделката е финализирана в началото на април 2025 г. (виж пояснение 15).

През януари 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот – земеделски земи, разположени на територията на общините Свиленград, Видин, Кула, Брегово, Димово, Котел, Червен бряг, Бяла Слатина, Плевен и Сухиндол. През октомври 2025 г. договорът е прекратен поради промяна на инвестиционните намерения на купувача, за което е платил обезщетение на Групата. Към 31 декември 2025 г. получените авансови плащания са възстановени изцяло на купувача. В резултат на прекратяването на предварителния договор имотите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“, по справедливата им стойност към датата на рекласификацията в размер на 1 254 хил. лв. (виж пояснение 7.1).

През февруари 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. Русе. През октомври 2025 г. договора е прекратен, поради което купувачът е платил обезщетение. Към 31 декември 2025 г. Групата е възстановила част от получения аванс, а остатъкът ще бъде възстановен до края на първо шестмесечие на 2026 г. В резултат на прекратяването на предварителния договор имотът е прекласифициран от категория „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“, по справедливата му стойност към датата на рекласификацията в размер на 17 825 хил. лв. (виж пояснение 7.1).

През декември 2025 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот земя, находяща се в гр. Априлци. Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, държан за продажба е 334 хил. лв., в т. ч. 279 хил. лв. стойност на поземления имот и 55 хил. лв. натрупани разходи за строителство и проектиране. През 2025 г. имота предмет на договора е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 334 хил. лв. (виж пояснение 7.1). Срокът по предварителния договор за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот на купувача е до края на месец май 2026 г.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти държани за продажба вижте пояснение 7.5.

7.4. Приходи от наеми

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 418 хил. лв. (2024г.: 371 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 421 хил. лв. (2024 г. 416 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 2 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.	372	1	373
31 декември 2024 г.	413	47	460

7.5. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

	Ниво 3 31 декември 2025 хил. лв.	Ниво 3 31 декември 2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земи и сгради	66 503	46 952
- инвестиционни имоти в процес на придобиване	-	58
Инвестиционни имоти държани за продажба:		
- земи и сгради	334	25 479
Общо	66 837	72 489

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита инвестиционни имоти в процес на придобиване в размер на 58 хил. лв., които не са обект на експертна оценка. Балансовата стойност на извършените разходи за придобиване се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт;
- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения;
- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива;
- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по договори 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	10
Търговски и други финансови вземания	564	21

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

Към 31 декември 2025 г. другите вземания на Групата са формирани от:

- начислени суми с обезщетителен характер в размер на 550 хил. лв. по прекратени предварителни договори за покупко-продажба на нетекущи активи с контрагент за неспазени условия по тях, с цел да защити интересите на инвеститорите;
- други вземания в размер на 5 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и на индивидуална база. През 2025 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби (2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв). Тези суми са отчетени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби“.

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(15)	(62)
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	-	47
Салдо към 31 декември	(15)	(15)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 28.2.

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Клиент 1	550	-
Клиент 2	13	13
Други клиенти	16	23
	579	36

9. Предплащания и други активи

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	5	1
ДДС за възстановяване	331	-
Други	95	8
Други активи, нефинансови	431	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	478	166
Пари и парични еквиваленти	478	166

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

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ 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 Предприятието-майка.

	2025 Брой акции	2024 Брой акции
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на периода	1 799 999	1 799 999
Общо акции, оторизирани в края на периода	1 799 999	1 799 999

Към края на двата съпоставими периода основния капитал на Предприятието-майка е разпределен както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ – Сила“	122 910	6.83	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73	751 190	41.73
Физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02	403	0.02
	1 799 999	100	1 799 999	100

11.2. Премийен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Предприятието-майка в размер на 10 925 хил. лв., намален с разходите по емисията в размер на 13 хил. лв.

12. Заеми

Групата 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	63	137
Сkonto	(31)	-
Общо балансова стойност	35 844	21 092
	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 213	4 739
Облигационен заем	-	4 000
Лихви	176	79
Сkonto	(28)	(30)
Общо балансова стойност	5 361	8 788

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2024 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 313 хил. лв. (2024 г.: 1 041 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 16 хил. лв.), а нетекущата – 6 хил. лв. (2024 г.: 22 хил. лв.).

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 Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2024 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 2 200 хил. лв. (2024 г.: 3 401 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.), а нетекущата – 46 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 1 387 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв., а нетекущата – 28 хил. лв. През месец март 2025 г., банковият кредит е погасен предсрочно.

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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотека на други имоти на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2024 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 548 хил. лв. (2024 г.: 748 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 11 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК 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 – първа по ред и следващи по ред ипотечи на инвестиционни имоти, собственост на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 520 хил. лв. (2024 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 5 318 хил. лв. (2024 г.: 6 838 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2024 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 120 хил. лв. (2024 г.: 4 840 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.).

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 ползване 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 – базов лихвен процент 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 – главница по кредита се погасява на месечни вноски;
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ▶ Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 395 хил. лв., а нетекущата в размер на 1 505 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.50 % годишно.

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

Облигационен заем:

- ▶ 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 Групата.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. Задължението за лихви е в размер на 11 хил. лв.

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 дерегистрирана 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 решения 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. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута – евро;
- ▶ Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year).;
- ▶ Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г., съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- ▶ Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf.

Към 31 декември 2025 г. задължението по главницата на облигационния заем в размер на 19 558 хил. лв. е нетекущо, а задължението за лихви в размер на 117 хил. лв. е текущо.

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2025	8 739	20 955	216	(30)	29 880
Парични потоци:					
Плащания	(8 739)	(1 388)	(1 028)	(121)	(11 276)
Постъпления	-	21 458	-	-	21 458
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 051	92	1 143
Прекласифициране	5 213	(5 213)	-	-	-
31 декември 2025	5 213	35 812	239	(59)	41 205

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност за сравнителния период са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2024	10 739	26 995	535	(37)	38 232
Парични потоци:					
Плащания	(11 248)	-	(1 637)	(69)	(12 954)
Постъпления	508	2 700	-	-	3 208
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 318	76	1 394
Прекласифициране	8 740	(8 740)	-	-	-
31 декември 2024	8 739	20 955	216	(30)	29 880

13. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2025 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	470	14	484	470
	470	14	484	470
Признати като:				
Отсрочени данъчни пасиви	470	-	484	470
Нетно отсрочени данъчни пасиви	470	-	484	470

14. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Търговски задължения	25	58
Други финансови задължения	6 616	4 363
Финансови пасиви	6 641	4 421
Получени аванси	304	18 476
Данъчни задължения	7	199
Предплатени наеми	23	23
Задължения към персонала	11	11
Други задължения	9	12
Нефинансови пасиви	354	18 721
Текущи търговски и други задължения	6 995	23 142

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2025 г. другите финансови задължения в размер на 6 616 хил. лв. (2024 г.: 4 363 хил. лв.) включват задължение за възстановяване на получен аванс по прекратен предварителен договор за продажба на недвижим имот. Задължението е с краен срок за погасяване до 30 юни 2026 г.

Във връзка с прекратени предварителни договори за продажба на собствени на Групата недвижими имоти, Групата е възстановила голяма част от получените аванси на купувачите, като към 31 декември 2025 г. задължението е в размер на 304 хил. лв. (2024 г.: 18 476 хил. лв.) (виж пояснение 7.3).

15. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2025 хил. лв.	2024 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

16. Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор	1 151	507
Други приходи	-	3
	1 151	510

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори за продажба на инвестиционни имоти.

17. Разходи за материали

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(12)	(15)
Други разходи за материали	(2)	(2)
	(14)	(17)

18. Разходи за външни услуги

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(50)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(49)	(48)
Застраховки	(39)	(20)
Разходи за независим одит	(25)	(23)
Разходи за лицензирани оценки	(19)	(15)
Регулаторни и други такси	(17)	(24)
Нотариални такси	(5)	(12)
Други	(26)	(32)
Разходи за външни услуги	(230)	(224)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 25 хил. лв. (2024 г.: 23 хил. лв.). През 2025 г. е предоставена и друга услуга, несвързана с одита, представляваща преглед на проспект за емитиране на ценни книжа на Премиер Фонд АДСИЦ, на стойност 1 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

19. Разходи за персонала

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(148)	(133)
Разходи за социални осигуровки	(30)	(27)
	(178)	(160)

20. Други разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(421)	(416)
Разходи за лихви и неустойки	(8)	(13)
Други	(89)	(22)
Други разходи	(518)	(451)

21. Финансови разходи и приходи

21.1. Финансови разходи

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 051)	(1 318)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 051)	(1 318)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(79)	(65)
Банкови такси и комисионни	(13)	(11)
Финансови разходи	(1 143)	(1 394)

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %). Пояснение 13 предоставя информация за отсрочените данъчни пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба, неподлежаща на данъчно облагане	261	285
Печалба, подлежаща на данъчно облагане	114	2
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	(11)	-
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	15	2
Текущ разход за данък върху дохода	-	-
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(14)	-
Разходи за данъци върху дохода	(14)	-

23. Доход на акция и дивиденди

23.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	2025	2024
Печалба за периода (в лв.)	361 000	287 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.20	0.16

23.2. Дивиденди

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата на Предприятието-майка за 2025 г. и 2024 г. може да бъде представено както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	261	285
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(666)	(1 629)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	(155)	(49)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	141	1 449
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(10 127)	(11 248)
Резултат за разпределяне	(10 546)	(11 192)

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2025 г. и 2024 г.

24. Безналични сделки

През 2025 г. и 2024 г. Групата не е осъществявала инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

25. Условни активи и условни пасиви

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

26. Сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 декември 2025 г. включват ключов управленски персонал.

26.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителните директори и членовете на Съвета на директорите.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Заплати	(37)	(33)
Общо възнаграждения	(37)	(33)

26.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. лв. към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 2 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетните периоди.

27. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	564	21
Пари и парични еквиваленти	10	478	166
		1 042	187
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	41 264	29 910
Търговски задължения	14	6 641	4 421
		47 905	34 331

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.16 Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

28.1. Анализ на пазарния риск

28.1.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През 2025 г. и 2024 г. Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на валутен риск.

28.1.2. Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Групата към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен % хил. лв.	Променлив лихвен % хил. лв.		
	Финансови активи	-		
Финансови пасиви	-	(41 025)	(6 880)	(47 905)
	-	(41 025)	(5 838)	(46 863)

31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен % хил. лв.	Променлив лихвен % хил. лв.		
	Финансови активи	-		
Финансови пасиви	(4 000)	(25 694)	(4 637)	(34 331)
	(4 000)	(25 694)	(4 450)	(34 144)

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2024 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент хил. лв.	намаление на лихвения процент хил. лв.
	Финансови пасиви	(205)

31 декември 2024	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент хил. лв.	намаление на лихвения процент хил. лв.
	Финансови пасиви	(128)

28.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 1 042 хил. лв. (2024 г.: 187 хил. лв.).

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	564	21
Пари и парични еквиваленти	478	166
Балансова стойност	1 042	187

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област, за които ръководството счита, че Групата не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата (виж пояснение 4.16.4) финансовите активи се класифицират по подхода на трите фази за оценка на очакваните кредитни загуби, съгласно МСФО 9. През 2025 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби (2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв) (виж пояснение 8).

Към 31 декември 2025 г. нетната балансова стойност на търговските и другите финансови вземания включва вземания, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 3, като за последните е призната пълна обезценка в размер на 15 хил. лв. (2024 г: 15 хил. лв.).

28.3. Анализ на ликвидния риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени

излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2025	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	2 676	2 713	24 140	11 735
Търговски задължения	6 641	-	-	-
Общо	9 317	2 713	24 140	11 735

31 декември 2024	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми	4 422	4 396	21 002	90
Търговски задължения	4 421	-	-	-
Общо	8 843	4 396	21 002	90

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

28.4. Ценови риск

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

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

Към Премиер Фонд АДСИЦ са наложени външни изисквания за поддържане на определени финансови показатели (ковенанти), произтичащи от облигационен заем, съгласно чл. 100б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Тези изисквания включват ограничения относно съотношението пасиви към активи, коефициента на покритие на разходите за лихви и нивото на текущата ликвидност. Посочените ковенанти подлежат на изпълнение на консолидирана основа.

Към 31 декември 2025 г. Групата не отчита отклонения от заложените ковенанти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	20 704	20 343
Коригиран капитал	20 704	20 343
Общо задължения	48 686	53 494
- Пари и парични еквиваленти	(478)	(166)
Нетен дълг	48 208	53 328
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:2.33	1:2.62

Изменението в съотношението през текущия отчетен период се дължи основно на продажбата на инвестиционни имоти, извършена през периода, и на предприетото реструктуриране на задълженията, което доведе до намаление на нетния дълг.

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

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

30. Други регулаторни оповестявания

30.1. Въпроси свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните

въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, нито пораждат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на Групата. Те биха се отразили на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми. Ръководството анализира длъжниците на Групата за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на консолидирания финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

30.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда

През 2025 г. икономическата среда в страната се характеризираше с устойчиви инфлационни нива, които макар и по-ниски от пиковите стойности през предходните години, оказаха влияние върху разходната структура на Групата. По официални данни на Националния статистически институт (НСИ), годишната инфлация за 2025 г., измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 3.5% (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. също достигна 3.5%. Националният индекс на потребителските цени (ИПЦ) отчете по-висока стойност от 5.0% на годишна база. Основните проинфлационни фактори през изтеклата година бяха свързани с вътрешната динамика в страната, по-конкретно ръста на разходите за труд и стабилното частно потребление. Тези фактори позволиха пренасянето на част от повишените производствени и административни разходи към крайните цени на продуктите и услугите. От друга страна, понижението на цените на енергийните продукти на международните пазари през втората половина на годината ограничи общия темп на нарастване на цените. В края на 2026 г. се очаква инфлацията да възлезе на 3.6% (3.5% средно за годината), като най-голям принос се очаква да имат цените на услугите в резултат на растежа на частното потребление и запазването на затегнатите условия на пазара на труда, които допринасят за поддържането на високи темпове на нарастване на заплатите. През 2027 г. се очаква инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация да се забавят – съответно до 3.0% и 3.2%, което ще се обуславя главно от забавянето на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозираната динамика на разходите за труд на единица продукция

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 консолидирания финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните по-долу:

- 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 Групата.
- На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на Българска фондова борса 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.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28 февруари 2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността ѝ се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.
- През месец март 2026 г., Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

32. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 15 април 2026 г.

Грант Торнтон ООД
 адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
 адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
 тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
 факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
 ел.поща: office@bg.gt.com
 уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
 Премиер Фонд АДСИЦ
 ул. Цар Асен № 5, гр. Варна

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидирани парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти	
Пояснения 7.1, 7.3, 7.5 от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31 декември 2025 г. Групата притежава инвестиционни имоти и инвестиционни имоти, държани за продажба в общ размер на 66 837 хил. лв., които представляват 96.32% от активите на Групата. Ръководството определя тяхната справедлива стойност въз основа на оценки, изготвени от независими лицензирани оценители, използвайки пазарни данни и допускания, които пазарните участници биха използвали при оценяване на подобни активи. За годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: <ul style="list-style-type: none"> - Преглед и оценка на счетоводната политика, прилагана за класифициране и оценяване на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба; - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба;

<p>отчетена нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 806 хил. лв.</p> <p>С оглед на съществеността на тази категория активи за консолидирания финансов отчет на Групата и високата степен на използвана субективна преценка при тяхната оценка, тази област бе определена от нас като ключов одиторски въпрос.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост; - анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация; - процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.
--	---

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно консолидирания финансов отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Премиер Фонд АДСИЦ, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;
- (г) в консолидираната декларация за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в консолидираната декларация за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ в България и извършихме ангажимент за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;

- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценихме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 23 юни 2025 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2024 г. на Групата представлява шеста поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Премиер Фонд АДСИЦ, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние сме предоставили разрешена услуга: доклад във връзка с проспект за емитиране на ценни книжа на Дружеството. Не са предоставяни данъчни и други консултации.

Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV

Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2026.04.15
15:04:35 +03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество с рег. № 032

Диян Ганчев
Регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV

Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.04.15 15:00:59
+03'00'

15 април 2026 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Самостоятелен финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 декември 2025 г.



Съдържание

	Страница
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	5 – 39
Годишен самостоятелен доклад за дейността	40 – 65
Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите	66 – 72
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	73
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК	-

Премиер Фонд АДСИЦ
Самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

Самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	56 520	37 109
Машини и съоръжения	6.2	1 048	1 120
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	9 428	9 398
		66 996	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
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.3	334	25 479
Общо активи		68 750	73 283
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 800	1 800
Премиен резерв	11.2	10 912	10 912
Неразпределена печалба		7 858	7 597
		20 570	20 309
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	35 844	21 092
		35 844	21 092
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	5 361	8 788
Търговски и други задължения	13	6 974	23 093
Краткосрочни задължения към свързани лица	24.3	1	1
		12 336	31 882
Общо пасиви		48 180	52 974
Общо собствен капитал и пасиви		68 750	73 283

Бети Тонева
Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.03.30 10:51:59 +03'00'

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

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30 10:55:45
+03'00'

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/

Дата: 30 март 2026 г.

С одиторски доклад от 30 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2026.03.30 13:59:44
+03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV
Date: 2026.03.30 13:51:55 +03'00'

Поясненията към самостоятелния финансов отчет от стр. 5 до стр. 39 представляват неразделна част от него.

Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	666	1 629
Приходи от наеми	6.4	154	161
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	14	155	49
Други приходи	15	1 151	510
Разходи за материали	16	(5)	(8)
Разходи за външни услуги	17	(225)	(218)
Разходи за персонала	18	(29)	(33)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	6.2	(72)	(78)
Други разходи	19	(392)	(381)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
Печалба от оперативна дейност		1 403	1 678
Финансови разходи	20	(1 142)	(1 393)
Печалба за годината		261	285
Общо всеобхватен доход за годината		261	285
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	21.1	0.15	0.16

Съставил: **Beti Toneva**
Balacheva-
Spiridonova
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.03.30
10:52:34 +03'00'

Изпълнителен директор: **ANTONIA**
STOYANOVA
VIDINLIEVA
/Антония Видинлиева/

Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30
10:56:41 +03'00'

Дата: 30 март 2026 г.

С одиторски доклад от 30 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.03.30 14:00:04
+03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV
Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.03.30 13:53:19 +03'00'

Премиер Фонд АДСИЦ
Самостоятелен финансов отчет
31 декември 2025 г.

Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 597	20 309
Печалба за годината	-	-	261	261
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	261	261
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 800	10 912	7 858	20 570

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за годината	-	-	285	285
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	285	285
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 800	10 912	7 597	20 309

Съставил: **Beti Toneva**
Balacheva-
Spiridonova
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител/

Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.03.30
10:52:58 +03'00'

Изпълнителен директор: **ANTONIA**
STOYANOV
A
VIDINLIEVA
/Антония Видинлиева/

Digitally signed
by ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30
10:57:24 +03'00'

Дата: 30 март 2026 г.

С одиторски доклад от 30 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.03.30 14:00:34 +03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV
Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.03.30 13:53:41
+03'00'

Самостоятелен отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от наеми		188	550
(Плащания)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно		(8 858)	12 857
Плащания към доставчици		(370)	(370)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(31)	(31)
Плащания за данъци различни от данък върху дохода		(801)	(255)
Плащания по договори за покупка на инвестиционни имоти		-	(3 556)
Други (плащания за)/ постъпления от оперативна дейност		(7)	47
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(9 879)	9 242
Инвестиционна дейност			
Плащания във връзка с инвестиции в дъщерни дружества	7	(30)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(30)	-
Финансова дейност			
Получени заеми	12	21 458	3 208
Плащания по получени заеми	12	(10 127)	(11 248)
Плащания на лихви и такси по заеми	12	(1 148)	(1 705)
Нетен паричен поток от финансова дейност		10 183	(9 745)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		274	(503)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		152	655
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10	426	152

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.03.30 10:53:23
+03'00'

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

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30
10:58:06 +03'00'

Изпълнителен директор: VIDINLIEVA
/Антония Видинлиева/

Дата: 30 март 2026 г.

С одиторски доклад от 30 март 2026 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов, управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2026.03.30 13:59:17
+03'00'

Диян Ганчев, регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV
Date: 2026.03.30 13:54:28 +03'00'

Пояснения към самостоятелен финансов отчет

1. Предмет на дейност

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 в Търговския регистър с ЕИК 148006882.

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

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството е в Република България, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ №5.

Към 31 декември 2025 г. акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса София АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

LEI-кодът на Премиер Фонд АДСИЦ е 8945008F0KZ4CMXJ7563.

На 31 октомври 2025 г. е взето решение от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ относно условията и сроковете за извършване на обратно изкупуване на търгуваните на Българска фондова борса АД свои дългови ценни книжа с ISIN BG2100024178. Обратното изкупуване приключва в началото на ноември 2025 г. 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. Същата е допусната до търговия на 9 януари 2026 г. (виж пояснение 29).

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.

През отчетния период няма настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Антония Стоянова Видинлиева, изпълнителен директор.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Средносписъчният брой на персонала за 2025 г. е 1 (2024 г.: 1).

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е в размер на 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 и чиито капиталови и дългови инструменти са регистрирани на Българската фондова борса АД – акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент Standard, облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Премиер Фонд АДСИЦ е публичното дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар – Българска фондова борса АД и което се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на ЕС или еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността и като такова за него/съответно за неговите дъщерни дружества, които то контролира пряко и/или непряко, е предвидено изключение за деклариране на действителен собственик, съгласно параграф 2, ал. 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари.

2. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

Самостоятелният 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.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия самостоятелен финансов отчет.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е в размер на 261 хил. лв, а неразпределената печалба е в общ размер на 7 858 хил. лв. Въпреки положителния финансов резултат, паричният поток от оперативна дейност за текущия период е отрицателен в размер на 9 879 хил. лв. като основната причина за това е извършеното през периода възстановяване на аванси по прекратени договори за продажба на инвестиционни имоти в значителен размер.

Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви превишават текущите активи и активите, държани за продажба, с 10 582 хил. лв., при превишение от 6 226 хил. лв. към 31 декември 2024 г., което показва влошаване на нетния оборотен капитал спрямо предходния отчетен период.

През отчетния период Ръководството е предприело действия по реструктуриране на задълженията и осигуряване на допълнително финансиране. В резултат на тези действия е постигнато съществено намаление на краткосрочните пасиви – от 31 882 хил. лв. към 31 декември 2024 г. до 12 336 хил. лв. към 31 декември 2025 г., основно за сметка на увеличаване на дългосрочното финансиране. През периода Дружеството е погасило предсрочно съществуващата облигационна емисия и е сключило нов облигационен заем, което е довело до подобряване на матуриретната структура на задълженията.

В допълнение, Дружеството притежава значителен портфейл от инвестиционни имоти с висока пазарна стойност, които представляват основен източник на бъдещи икономически изгоди чрез отдаване под наем и/или продажба. Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти възлизат на 56 520 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има договорно задължение за продажба на инвестиционен имот в размер на 334 хил. лв., който се очаква да бъде реализиран през 2026 г.

В допълнение, към датата на одобрение на настоящия самостоятелен финансов отчет, през месец март 2026 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани като активи, държани за продажба (виж пояснение 29). Ръководството очаква успешното финализиране на сделката да доведе до значителни парични постъпления през 2026 г.

Ръководството е извършило анализ на очакваните парични потоци, включително ефекта от сключените и предстоящи сделки с инвестиционни имоти, както и възможностите за допълнително финансиране. На база на този анализ се очаква Дружеството да генерира достатъчни парични постъпления за покриване на текущите си задължения.

В резултат на предприетите действия за осигуряване на допълнителни финансови ресурси, реструктуриране на задълженията и планираната реализация на инвестиционни имоти, Ръководството счита, че Дружеството ще поддържа адекватна ликвидност в краткосрочен и средносрочен план. Направените прогнози и бюджети, отразяващи очакваното бъдещо развитие на Дружеството, показват, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи нормалния ход на дейността си в обозримо бъдеще. С оглед на това, Ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от

ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.

- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания на съществуващите стандарти, които също са издадени, но все още не са в сила, не се очаква да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет на Дружеството:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Самостоятелният 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 за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Самостоятелният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение инвестиционните имоти и инвестиционни имоти държани за продажба, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения самостоятелен финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В самостоятелния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в самостоятелния финансов отчет; или
- в) рекласифицира позиции в самостоятелния финансов отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

С цел постигане на по-уместно представяне във финансовия отчет, което по-добре отразява ефекта от операциите и други събития и обстоятелства върху финансовото състояние на Дружеството, определени елементи са представени по различен начин в сравнение със самостоятелния финансов отчет за 2024 г. Промените засягат следните позиции в самостоятелния отчет за паричните потоци:

- Сума в размер на 12 857 хил. лв., представляваща нетни постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, е рекласифицирана от позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ в новосъздадена позиция „(Плащания)/постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно“. Съответно, наименованието на позицията „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ е променено на „Постъпления от наеми“.

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.
- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), 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.

Дружеството осъществява дейност по 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в самостоятелния финансов отчет.

Новопридобитите нетекущи активи и през двата сравними периода са описани в пояснение 6.1. Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, приходи с обезщетителен характер по предварителни договори, приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.8. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.9. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения от 10 до 60 години

Разходите за амортизация са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Лизинг

Дружеството като лизингополучател

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

4.11. Тестове за обезценка на машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност;

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи на Дружеството се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва търговски и други вземания и пари и парични еквиваленти. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови вземания.

Търговски и други финансови вземания

Търговските и други финансови вземания са суми, дължими от клиенти, възникнали в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските и други финансови вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските и други финансови вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

4.13.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2) и
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си Дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Предвид малкия брой контрагенти се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Всички съмнителни вземания се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Пари и парични еквиваленти

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

4.14. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

4.16. Инвестиционни имоти, държани за продажба

Когато Дружеството възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

4.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв се формира при увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на акции с емисионна стойност, различаваща се от тяхната номинална стойност. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадените акции, намалена с допустимите преки разходи по емисията, признати съгласно приложимите счетоводни стандарти.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

Всички трансакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизии, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.19. Възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Трансфери към инвестиционни имоти държани за продажба

В съответствие с инвестиционните си цели Дружеството класифицира придобитите имоти като инвестиционни имоти при първоначалното им признаване. В последствие ръководството прави преценка по отношение на трансферите от инвестиционни имоти към инвестиционни имоти държани за продажба, когато тяхната балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез продажба отколкото чрез продължаваща употреба. Наличието на подписани предварителни договори за продажба и/или получаване на частично авансово плащане от страна на клиентите, към края на периода, се считат за доказателство за намеренията на ръководството и Дружеството представя съответните имоти като имоти държани за продажба към края на отчетния период.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на самостоятелния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения самостоятелния финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.21.1. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, свързани с потенциални неблагоприятни ефекти върху националната икономика, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 6.5.

4.21.2. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. Към 31 декември 2025 г. всички нефинансови активи (машини и съоръжения и инвестиция в дъщерно предприятие) са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения. Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е признало загуби от обезценка на нефинансовите си активи (виж пояснения 6.2 и 7).

4.21.3. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2025 г. Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 15 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.) (виж пояснение 8).

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти за текущия отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 2025 хил. лв.	Специализирани дружества 2025 хил. лв.	Общо 2025 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	666	-	666
Приходи от наеми	154	-	154
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	-	155
Други приходи	1 151	-	1 151
Приходи на сегмента	2 126	-	2 126
Разходи за материали	(5)	-	(5)
Разходи за външни услуги	(223)	(2)	(225)
Разходи за персонал	(29)	-	(29)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(72)	-	(72)
Други разходи	(392)	-	(392)
Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента	1 405	(2)	1 403
Финансови разходи	(1 142)	-	(1 142)
Печалба/ (загуба) за годината на сегмента	263	(2)	261
Активи на сегмента към 31 декември	59 322	9 428	68 750
Пасиви на сегмента към 31 декември	48 180	-	48 180

Информацията за отделните сегменти за предходния отчетен период може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 2024 хил. лв.	Специализирани дружества 2024 хил. лв.	Общо 2024 хил. лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 629	-	1 629
Приходи от наеми	161	-	161
Печалба от продажба на нетекущи активи	49	-	49
Други приходи	510	-	510
Приходи на сегмента	2 349	-	2 349
Разходи за материали	(8)	-	(8)
Разходи за външни услуги	(216)	(2)	(218)
Разходи за персонал	(33)	-	(33)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(78)	-	(78)
Други разходи	(381)	-	(381)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	47	-	47
Оперативна печалба/ (загуба) на сегмента	1 680	(2)	1 678
Финансови разходи	(1 393)	-	(1 393)
Печалба/ (загуба) за годината на сегмента	287	(2)	285
Активи на сегмента към 31 декември	63 885	9 398	73 283
Пасиви на сегмента към 31 декември	52 974	-	52 974

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 6.5.

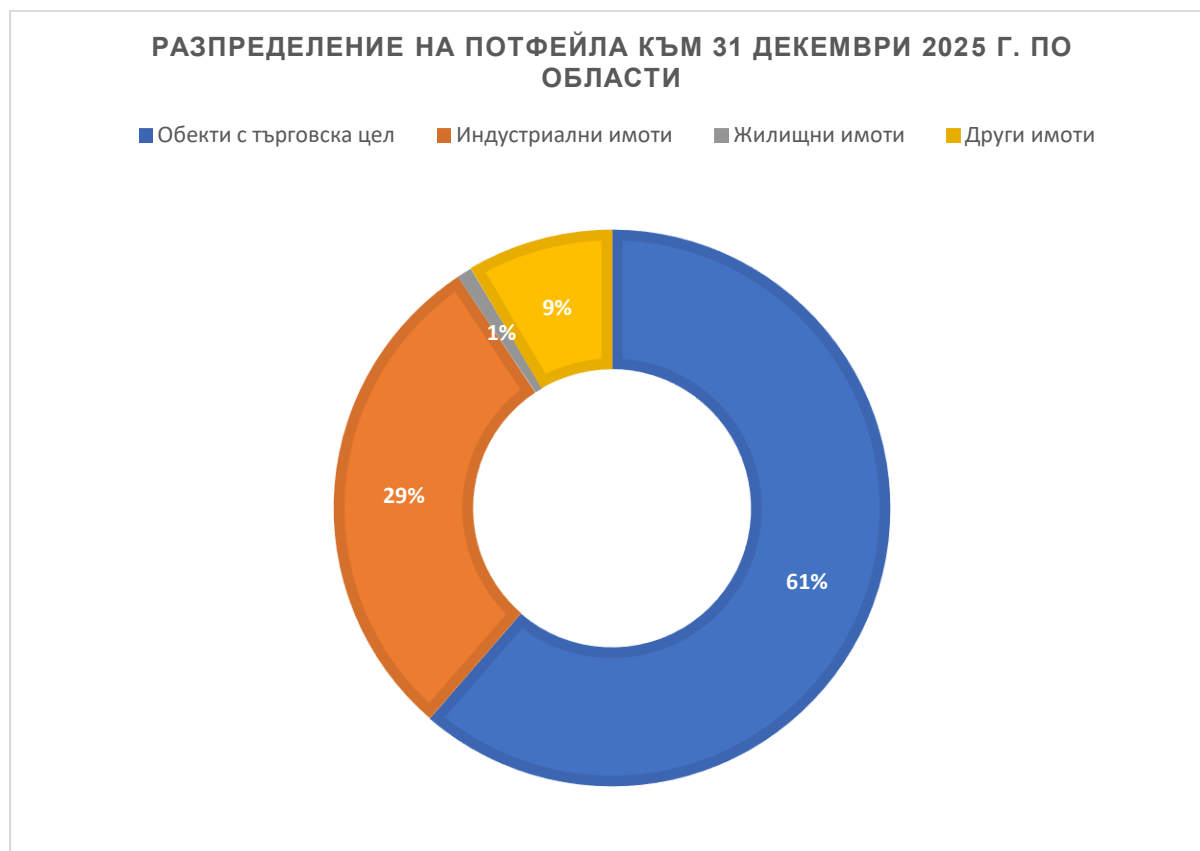
Промените в балансовите стойности, представени в самостоятелния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	37 109	51 566
Новопридобити имоти, чрез покупка	-	4 543
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	666	1 629
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(334)	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	19 079	10 001
Възстановени суми по получен аванс за продажба на инвестиционни имоти	-	(1 550)
Балансова стойност към 31 декември	56 520	37 109

Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Дружеството, разпределен по области на база стойност, включва:



Към 31 декември 2025 г. портфейлът от инвестиционни имоти на Дружеството, разпределени по типове имоти, разпределени на база квадратни метри, включва:



Инвестиционни имоти на стойност 48 871 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2024 г.: 35 682 хил. лв.).

Инвестиционна стратегия

Основната цел на Дружеството е развитие, диверсификация и ефективно управление на портфейла от инвестиционни имоти, като се стреми към постигане на положителен финансов резултат чрез стратегически придобивания, управление и реализация на активите. Инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- инвестиране 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;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Чрез тази стратегия Дружеството цели осигуряване на устойчива възвръщаемост, намаляване на пазарните рискове и максимизиране на стойността на активите в дългосрочен план.

6.2. Машини и съоръжения

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 31 декември 2025 г.	1 420	1 420

Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за годината	(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 годината	(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 са включени в "Разходи за амортизация на нефинансови активи".

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. Дружеството няма договорни задължения във връзка със закупуване на машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6.3. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	25 479	9 352
Продадени през периода	(6 400)	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	334	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(19 079)	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	334	25 479

През 2022 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажбата на административна сграда, находяща се в гр. Добрич, като през 2023 г. е включена и земята, върху която е изградена сградата. Към 31 декември 2024 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, класифициран като държан за продажба, възлиза на 6 400 хил. лв. като имотът е заложен като обезпечение по банков заем. Срокът по предварителния договор е удължаван на няколко пъти, като сделката е финализирана в началото на април 2025 г. (виж пояснение 14).

През януари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на инвестиционен имот – земеделски земи, разположени на територията на общините Свиленград, Видин, Кула, Брегово, Димово, Котел, Червен бряг, Бяла Слатина, Плевен и Сухиндол. През октомври 2025 г. договорът е прекратен поради промяна на инвестиционните намерения на купувача, за което е платил обезщетение на Дружеството. Към 31 декември 2025 г. получените авансови плащания са възстановени изцяло на купувача. В резултат на прекратяването на предварителния договор имотите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“, по справедливата им стойност към датата на рекласификацията в размер на 1 254 хил. лв. (виж пояснение 6.1).

През февруари 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. Русе. През октомври 2025 г. договора е прекратен, поради което купувачът е платил обезщетение. Към 31 декември 2025 г. Дружеството е възстановило част от получения аванс, а остатъкът ще бъде възстановен до края на първо шестмесечие на 2026 г. В резултат на прекратяването на предварителния договор имотът е прекласифициран от категория „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“, по справедливата му стойност към датата на рекласификацията в размер на 17 825 хил. лв. (виж пояснение 6.1).

През декември 2025 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на инвестиционен имот земя, находяща се в гр. Априлци. Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, държан за продажба е 334 хил. лв., в т. ч. 279 хил. лв. стойност на поземления имот и 55 хил. лв. натрупани разходи за строителство и проектиране. През 2025 г. имота предмет на договора е рекласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 334 хил. лв. (виж пояснение 6.1) Срокът по предварителния договор за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот на купувача е до края на месец май 2026 г.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти държани за продажба вижте пояснение 6.5.

6.4. Приходи от наеми

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти, по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 154 хил. лв. (2024 г.: 161 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 353 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (2024 г. 348 хил. лв.).

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 2 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.	106	1	107
31 декември 2024 г.	149	47	196

6.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти държани за продажба

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
- земи и сгради	56 520	37 109
Инвестиционни имоти държани за продажба:		
- земя и сгради	334	25 479
Общо	56 854	62 588

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти, държани за продажба на Дружеството се определя на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Земи и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката,

увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по-висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорешни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.
- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2025 хил. лв.	2025 участие %	2024 хил. лв.	2024 участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 428	100	9 398	100
		<u>9 428</u>		<u>9 398</u>	

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и 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 дъщерно дружество са отразени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството по себестойност. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди.

Грийнхаус Стрелча ЕАД

Грийнхаус Стрелча ЕАД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Грийнхаус Стрелча ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 203828597, със седалище в Република България и адрес на управление гр. София, бул. Тодор Александров № 137, офис 20. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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.

На 20 юни 2025 г. е взето решение да бъде увеличен акционерния капитал на дъщерното дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Увеличението на капитала е извършено чрез ефективна парична вноска в размер на 30 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

Тест за обезценка

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. дъщерното дружество е тествано за обезценка с помощта на независим лицензиран оценител. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Изменението в размера на обезценката в инвестицията в Грийнхаус Стрелча ЕАД може да бъде представено по следния начин:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(92)	(92)
Салдо към 31 декември	(92)	(92)

Към 31 декември 2025 г. 88 500 бр. (99.10%) от акциите на Грийнхаус Стрелча ЕАД са заложи като обезпечение по банков кредит (2024 г.: 99.44%). Дружеството няма други условни задължения или поети ангажменти, свързани с инвестициите в дъщерни дружества.

8. Търговски и други финансови вземания

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Вземания по договори за наем	9	11
<i>Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка</i>	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(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 31 декември 2025 г. другите вземания на Дружеството са формирани от:

- начислени суми с обезщетителен характер в размер на 550 хил. лв по прекратени предварителни договори за покупко-продажба на нетекущи активи с контрагент за неспазени условия по тях, с цел да защити интересите на инвеститорите;
- други вземания в размер на 5 хил. лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и на индивидуална база. През 2025 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби (2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв). Тези суми са отчетени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби“.

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(15)	(62)
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	-	47
Салдо към 31 декември	(15)	(15)

Анализ на търговските и другите финансови вземания е представен в пояснение 26.2.

Най-значимите търговски и други финансови вземания, брутна сума преди обезценка, към 31 декември са представени, както следва:

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Клиент 1	550	-
Клиент 2	13	13
Други клиенти	16	18
	579	31

9. Предплащания и други активи

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

ДДС за възстановяване е за периода от месец октомври до месец декември 2025 г. и ще бъде възстановено през 2026 г.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

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

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществуваща и не е начислена в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

11. Собствен капитал

11.1. 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.

Акционерният капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02	403	0.02
	1 799 999	100	1 799 999	100

11.2. Премиен резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., намален с разходите по емисията в размер на 13 хил. лв.

12. 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	63	137
Сконт	(31)	-
Общо балансова стойност	35 844	21 092
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 213	4 739
Облигационен заем	-	4 000
Лихви	176	79
Сконт	(28)	(30)
Общо балансова стойност	5 361	8 788

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2024 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 313 хил. лв. (2024 г.: 1 041 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 16 хил. лв.), а нетекущата – 6 хил. лв. (2024 г.: 22 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2024 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 2 200 хил. лв. (2024 г.: 3 401 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.), а нетекущата – 46 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 1 387 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв., а нетекущата – 28 хил. лв. През месец март 2025 г., банковият кредит е погасен предсрочно.

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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотека на други имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2024 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 548 хил. лв. (2024 г.: 748 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 11 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, собственост на дружеството и следваща по ред ипотека на други имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 520 хил. лв. (2024 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 5 318 хил. лв. (2024 г.: 6 838 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2024 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 120 хил. лв. (2024 г.: 4 840 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.).

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 ползване 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 450 хил. лв., а нетекущата в размер на 2 250 хил. лв. (2024 г.: 2 700 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв. (2024 г.: 2 хил. лв.).

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент 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 – главница 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 395 хил. лв., а нетекущата в размер на 1 505 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.50 % годишно.

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

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, 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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. Задължението за лихви е в размер на 11 хил. лв.

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 решения 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. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута – евро;
- ▶ Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- ▶ Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г., съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- ▶ Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf.

Към 31 декември 2025 г. задължението по главницата на облигационния заем в размер на 19 558 хил. лв. е нетекущо, а задължението за лихви в размер на 117 хил. лв. е текущо.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2025	8 739	20 955	216	(30)	29 880
Парични потоци:					
Плащания	(8 739)	(1 388)	(1 028)	(120)	(11 275)
Постъпления	-	21 458	-	-	21 458
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 051	91	1 142
Прекласифициране	5 213	(5 213)	-	-	-
31 декември 2025	5 213	35 812	239	(59)	41 205

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност за сравнителния период са както следва:

	Краткосрочни заеми хил. лв.	Дългосрочни заеми хил. лв.	Лихви по заеми хил. лв.	Сkonto хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2024	10 739	26 995	535	(37)	38 232
Парични потоци:					
Плащания	(11 248)	-	(1 637)	(68)	(12 953)
Постъпления	508	2 700	-	-	3 208
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 318	75	1 393
Прекласифициране	8 740	(8 740)	-	-	-
31 декември 2024	8 739	20 955	216	(30)	29 880

13. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Търговски задължения	22	25
Други финансови задължения	6 616	4 363
Финансови пасиви	6 638	4 388
Данъчни задължения	-	195
Получени аванси	304	18 476
Предплатени наеми	23	23
Други нефинансови задължения	9	11
Нефинансови пасиви	336	18 705
Текущи търговски и други задължения	6 974	23 093

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2025 г. другите финансови задължения в размер на 6 616 хил. лв. (2024 г.: 4 363 хил. лв.) включват задължение за възстановяване на получен аванс по прекратен предварителен договор за продажба на недвижим имот. Задължението е с краен срок за погасяване до 30 юни 2026 г.

Във връзка с прекратени предварителни договори за продажба на собствени на Премиер Фонд АДСИЦ недвижими имоти, Дружеството е възстановило голяма част от получените аванси на купувачите, като към 31 декември 2025 г. задължението е в размер на 304 хил. лв. (2024 г.: 18 476 хил. лв.) (виж пояснение 6.3).

14. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2025 хил. лв.	2024 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

15. Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	1 151	507
Други приходи	-	3
Други приходи	1 151	510

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори за продажба на инвестиционни имоти.

16. Разходи за материали

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

17. Разходи за външни услуги

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за охрана	(50)	(50)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(49)	(48)
Застраховки	(39)	(20)
Разходи за независим одит	(22)	(20)
Разходи за лицензирани оценки	(18)	(15)
Регулаторни и други такси	(17)	(24)
Нотариални такси	(5)	(12)
Други	(25)	(29)
Разходи за външни услуги	(225)	(218)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 22 хил. лв. (2024 г.: 20 хил. лв.). През 2025 г. е предоставена и друга услуга, несвързана с одита, представляваща преглед на проспект за емитиране на ценни книжа, на стойност 1 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

18. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

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

19. Други разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(353)	(348)
Разходи за лихви и неустойки	(8)	(13)
Други	(31)	(20)
Други разходи	(392)	(381)

20. Финансови разходи

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 051)	(1 318)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 051)	(1 318)
Такси и други услуги във връзка с получени кредити	(79)	(65)
Банкови такси и комисионни	(12)	(10)
Финансови разходи	(1 142)	(1 393)

21. Доход от акция и дивиденди

21.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

	2025	2024
Печалба за периода (в лв.)	261 000	285 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	0.15	0.16

21.2. Дивиденди

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата за 2025 г. и 2024 г. може да бъде представено както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода, подлежаща на преобразуване	261	285
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(666)	(1 629)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	(155)	(49)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	141	1 449
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(10 127)	(11 248)
Резултат за разпределяне	(10 546)	(11 192)

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2025 г. и 2024 г.

22. Безналични сделки

През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е осъществило инвестиционни или финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

23. Условни активи и условни пасиви

Последните данъчни проверки на Дружеството са извършени от данъчната администрация, както следва:

- Местни данъци и такси – частична до 31 декември 2020 г.;
- ДДС – частична до 30 април 2024 г.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции в самостоятелния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни предприятия 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 ключов управленски персонал.

24.1. Сделки с дъщерно предприятие

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Увеличение на акционерния капитал на дъщерно предприятие чрез парична вноска	(30)	-
	<u>(30)</u>	<u>-</u>

24.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Възнаграждения	(18)	(18)
	<u>(18)</u>	<u>(18)</u>

24.3. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо задължения към свързани лица	<u>1</u>	<u>1</u>

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 1 хил. лв. към 31 декември 2025 г. (2024 г.: 1 хил. лв.) представлява възнаграждения на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

25. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Търговски и други финансови вземания	8	564	16
Пари и парични еквиваленти	10	426	152
		<u>990</u>	<u>168</u>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	12	41 264	29 910
Търговски задължения	13	6 638	4 388
		<u>47 902</u>	<u>34 298</u>

За информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти виж пояснение 4.13. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

26.1. Анализ на пазарния риск

26.1.1. Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

26.1.2. Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка, както и по облигационния заем с плаващ лихвен процент. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	990	990
Финансови пасиви	-	(41 025)	(6 877)	(47 902)
	-	(41 025)	(5 887)	(46 912)
31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	168	168
Финансови пасиви	(4 000)	(25 694)	(4 604)	(34 298)
	(4 000)	(25 694)	(4 436)	(34 130)

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.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2024 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(205)	205

31 декември 2024 г.

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(128)	128

26.2. Анализ на кредитния 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, които възлизат на 990 хил. лв.

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски и други финансови вземания	564	16
Пари и парични еквиваленти	426	152
Балансова стойност	990	168

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към 31 декември 2025 г. 97.52% от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания. Останалите търговски вземания също се състоят от малък брой клиенти, опериращи в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма необезценени просрочени финансови активи.

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

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г., в съответствие със счетоводната политика на Дружеството (виж пояснение 4.13.4), финансовите активи се класифицират по подхода на трите фази за оценка на очакваните кредитни загуби, съгласно МСФО 9. През 2025 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби (2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв) (виж пояснение 8).

Към 31 декември 2025 г. нетната балансова стойност на търговските и другите финансови вземания включва вземания, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 3, като за последните е призната пълна обезценка в размер на 15 хил. лв. (2024 г: 15 хил. лв.).

26.3. Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за 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.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2025	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми (без сконто)	2 676	2 713	24 051	11 825
Търговски задължения	6 638	-	-	-
Общо	9 314	2 713	24 051	11 825

31 декември 2024	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми (без сконто)	4 422	4 396	21 002	90
Търговски задължения	4 388	-	-	-
Общо	8 810	4 396	21 002	90

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

26.4. 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 обуславява инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да повлияят 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

27. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

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

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

Към Дружеството са наложени външни изисквания за поддържане на определени финансови показатели (ковенанти), произтичащи от облигационен заем, съгласно чл. 100б от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Тези изисквания включват ограничения относно съотношението пасиви към активи, коефициента на покритие на разходите за лихви и нивото на текущата ликвидност. Посочените ковенанти подлежат на изпълнение на консолидирана основа.

Въз основа на предварителната финансова информация към 2025 г. Дружеството не отчита отклонения от заложените ковенанти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	20 570	20 309
Общо задължения	48 180	52 974
- Пари и парични еквиваленти	(426)	(152)
Нетен дълг	47 754	52 822
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1: 2.32	1: 2.60

Изменението в съотношението през текущия отчетен период се дължи основно на продажбата на инвестиционни имоти, извършена през периода, и на предприетото реструктуриране на задълженията, което доведе до намаление на нетния дълг.

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

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

28. Други регулаторни оповестявания

28.1. 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 пораждат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на 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 съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на самостоятелния 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 самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

28.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда

През 2025 г. икономическата среда в страната се характеризираше с устойчиви инфлационни нива, които макар и по-ниски от пиковите стойности през предходните години, оказаха влияние върху разходната структура на Дружеството. По официални данни на Националния статистически институт (НСИ), годишната инфлация за 2025 г., измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 3.5% (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. също достигна 3.5%. Националният индекс на потребителските цени (ИПЦ) отчете по-висока стойност от 5.0% на годишна база. Основните проинфлационни фактори през изтеклата година бяха свързани с вътрешната динамика в страната, по-конкретно ръста на разходите за труд и стабилното частно потребление. Тези фактори позволиха пренасянето на част от повишените производствени и административни разходи към крайните цени на продуктите и услугите. От друга страна, понижението на цените на енергийните продукти на международните пазари през втората половина на годината ограничи общия темп на нарастване на цените. В края на 2026 г. се очаква инфлацията да възлезе на 3.6% (3.5% средно за годината), като най-голям принос се очаква да имат цените на услугите в резултат на растежа на частното потребление и запазването на затегнатите условия на пазара на труда, които допринасят за поддържането на високи темпове на нарастване на заплатите. През 2027 г. се очаква инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация да се забавят – съответно до 3.0% и 3.2%, което ще се обуславя

главно от забавянето на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозираната динамика на разходите за труд на единица продукция

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 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 и събитията в Близкия изток не са породили необходимост от специфична промяна в тях.

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

29. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- 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 Българска фондова борса 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.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28.02.2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Дружеството няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността му се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия самостоятелен финансов отчет Дружеството не е идентифицирало съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.
- През месец март 2026 г., Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

30. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 30 март 2026 г.

Годишен самостоятелен доклад за дейността

Самостоятелният доклад за дейността на Премиер Фонд АДСИЦ (Дружеството) за 2025 г. представя коментар и анализ на самостоятелния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

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

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във самостоятелния финансов отчет към 31 декември 2025 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

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 ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството има едно лице наето по трудов договор.

Средносписъчният брой на персонала за 2025 г. е 1 (2024 г.: 1).

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;
- инвестиране 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;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;

- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

В съответствие с изискванията на чл. 25 от ЗДСИЦДС обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството е следният:

- свободните си парични средства могат да инвестират в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;
- свободните си парични средства могат да вложат в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството.
- до 10 на сто от активите на Дружеството в едно или повече трети лица по чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС;
- до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС;
- до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Общият размер на инвестициите на Дружеството позволени по ЗДСИЦДС не трябва да надвишават 30 на сто от активите му.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2025 г. са в рамките на законовите изисквания и ограничения.

Капитал

Към 31 декември 2025 г. и 2024 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.

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 2025 г. са прехвърлени общо 53 455 броя акции. Минималната цена за периода е 13.90 лв. за акция, а максималната – 14.50 лв. Последните сделки с акции на Дружеството са от 22 декември 2025 г. на цена от 14.50 лв. на акция

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е разпределен между юридически и физически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2025 г. не притежава такива.

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 състава на Съвета на директорите.

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 Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите

През отчетния период няма настъпили промени в състава на Съвета на директорите.

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

През периода не е имало промени в представителството на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала или облигации на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Антония Стоянова Видинлиева

- Нео Лондон Капитал АД, ЕИК 203039149 – член на Съвета на директорите;
- Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597 – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Десислава Великова Иванова

- Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597 – член на Съвета на директорите

Деница Димитрова Кукушева

Не участва в управлението и не е собственик на други дружества.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на Устава, решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване на капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Дружеството, одобряване и приемане на

годишните финансови отчети след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и други.

Промени в Устава на Дружеството могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Дружеството като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, внасяне на годишните финансови отчети пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

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.

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

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

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК, е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Към 31 декември 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.

Рискове

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

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е извършвало сделки в друга валута и поради тази причина не е било изложено на валутен риск.

Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент на обслужващата банка, както и по облигационния заем с плаващ лихвен процент. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Таблиците по-долу обобщават експозицията на Дружеството към лихвения риск:

31 декември 2025	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	990	990
Финансови пасиви	-	(41 025)	(6 877)	(47 902)
	-	(41 025)	(5 887)	(46 912)
31 декември 2024	Лихвени		Нелихвени хил. лв.	Общо хил. лв.
	Фиксиран лихвен %	Променлив лихвен %		
	хил. лв.	хил. лв.		
Финансови активи	-	-	168	168
Финансови пасиви	(4 000)	(25 694)	(4 604)	(34 298)
	(4 000)	(25 694)	(4 436)	(34 130)

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.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния финансов резултат след данъци към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на референтен лихвен процент в размер на +/- 0.5 % (за 2024 г.: +/- 0.5%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(205)	205

31 декември 2024 г.

	Финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Финансови пасиви	(128)	128

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, които възлизат на 990 хил. лв.

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

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Търговски вземания	564	16
Пари и парични еквиваленти	426	152
Балансова стойност	990	168

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към 31 декември 2025 г. 97.52% от търговските вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания. Останалите търговски вземания също се състоят от малък брой клиенти, опериращи в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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

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

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г., в съответствие със счетоводната политика на Дружеството (виж пояснение 4.13.4), финансовите активи се класифицират по подхода на трите фази за оценка на очакваните кредитни загуби, съгласно МСФО 9. През 2025 г. не е призната обезценка, нито е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби (2024 г. е възстановен коректив за очаквани кредитни загуби в размер на 47 хил. лв) (виж пояснение 8).

Към 31 декември 2025 г. нетната балансова стойност на търговските и другите финансови вземания включва вземания, класифицирани във Фаза 1 и Фаза 3, като за последните е призната пълна обезценка в размер на 15 хил. лв. (2024 г: 15 хил. лв.).

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

преструктуриране 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.

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2025	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми (без сконто)	2 676	2 713	24 051	11 825
Търговски задължения	6 638	-	-	-
Общо	9 314	2 713	24 051	11 825

31 декември 2024	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Заеми (без сконто)	4 422	4 396	21 002	90
Търговски задължения	4 388	-	-	-
Общо	8 810	4 396	21 002	90

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

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 плавни 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 повлияят 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.

Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития

Финансовият резултат от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ за 2025 г. е печалба в размер на 261 хил. лв. (2024 г.: 285 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. е 68 750 хил. лв. (2024 г.: 73 283 хил. лв.), от които текущи – 1 420 хил. лв. (2024 г.: 177 хил. лв.) и инвестиционни имоти, държани за продажба – 334 хил. лв. (2024 г.: 25 479 хил. лв.). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 12 336 хил. лв. (2024 г.: 31 882 хил. лв.). Нетекущите пасиви на Дружеството към 31 декември 2025 г. са 35 844 хил. лв. спрямо 21 092 хил. лв. към края на сравнимия период.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2025 г. е на стойност 20 570 хил. лв. (2024 г.: 20 309 хил. лв.). Увеличението се дължи на текущата печалба за периода, чийто основен източник са приходи от отдадени под наем инвестиционни имоти, печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, печалба от продажба на инвестиционни имоти и начислени суми с обезщетителен характер по предварителен договор за покупко-продажба на инвестиционни имоти.

Важните събития през 2025 г. са:

- ✓ На 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред. В рамките на събранието беше взето решение, свързано с промяна в обезпечението по облигационния заем, поради наличие на достигнато свръхобезпечение. В тази връзка, беше освободено обезпечение, представляващо недвижим имот, находящ се в с. Яребична. Всички решения от проведеното Общо събрание са обявени в законоустановените срокове, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).
- ✓ На 12 февруари 2025 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за първично публично предлагане на варианти в размер до 1 000 000 (един милион) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.01 (нула лева и една стотинка) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200008241, които дават право на титулярите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 14.50 (четирнадесет лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Премиер Фонд АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството, взето на 7 ноември 2024 г.
- ✓ На 6 март 2025 г. Дружеството е сключило договор за кредит на стойност 1 900 хил. лв. с цел рефинансиране на съществуващ заем, използван за придобиване на инвестиционен имот, както и за осигуряване на оборотни средства, предназначени за покриване на разходи, свързани с други недвижими имоти, собственост на Дружеството.
- ✓ На 19 март 2025 г. е извършено пълно погасяване на съществуващия кредит, съгласно условията по новото финансиране.
- ✓ На 4 април 2025 г. Дружеството е реализирало продажба на собствени недвижими имоти – земя и сгради, находящи се в град 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 акции.

- ✓ През месец октомври 2025 г. поради промяна в инвестиционните намерения на купувача е прекратен предварителен договор с контрагент за продажбата на собствени земеделски земи в различни землища в областите Сливен, Хасково, Враца, Плевен, Велико Търново и Видин в резултат, на което е начислено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ. Обезщетението е заплатено на Дружеството от купувача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия самостоятелен финансов отчет. Дружеството е рекласифицирало сума в самостоятелния отчет за финансовото състояние в размер на 1 254 хил. лв. от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“;
- ✓ През месец октомври 2025 г. поради промяна в инвестиционните намерения на купувача е прекратен предварителен договор с контрагент за продажбата на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Русе в резултат, на което е начислено обезщетение с цел защита на материалния интерес на Премиер Фонд АДСИЦ. Обезщетението е заплатено на Дружеството от купувача в пълен размер към датата на изготвянето на настоящия самостоятелен финансов отчет. Дружеството е рекласифицирало сума в самостоятелния отчет за финансовото състояние в размер на 17 825 хил. лв. от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“;
- ✓ На 24 октомври 2025 г. по решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ 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 параметри, посочени в пояснение 12 от самостоятелния финансов отчет.
- ✓ На проведено на 28 октомври 2025 г. заседание на Съвета на директорите на Дружеството е взето решение за свикване на първо облигационно събрание за горечитираната емисия облигации. Събранието беше проведено на 25 ноември 2025 г., по предварително обявения в поканата дневен ред.
- ✓ На 31 октомври 2025 г. е взето решение от Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ относно условията и сроковете за извършване на обратно изкупуване на облигационна емисия с ISIN BG2100024178. Обратното изкупуване приключи в началото на месец ноември 2025 г. Емисията е деригистрирана в края на месец ноември от регистрите на Централен Депозитар АД, Българска фондова борда АД и Комисия за финансов надзор.
- ✓ На 22 декември 2025 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Априлци.
- ✓ През 2025 г. Дружеството е сключило договори с контрагенти за отдаване под наем на собствени земеделски земи в различни землища в страната.

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството

През 2025 г. икономическата среда в страната се характеризираше с устойчиви инфлационни нива, които макар и по-ниски от пиковите стойности през предходните години, оказаха влияние върху разходната структура на Дружеството. По официални данни на Националния статистически институт (НСИ), годишната инфлация за 2025 г., измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 3.5% (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. също достигна 3.5%. Националният индекс на потребителските цени (ИПЦ) отчете по-висока стойност от 5.0% на годишна база. Основните проинфлационни фактори през изтеклата година бяха свързани с вътрешната динамика в страната, по-конкретно ръста на разходите за труд и стабилното частно потребление. Тези фактори позволиха пренасянето на част от повишените производствени и административни разходи към крайните цени на продуктите и услугите. От друга страна, понижението на цените на енергийните продукти на международните пазари през втората половина на годината ограничи общия темп на нарастване на цените. В края на 2026 г. се очаква инфлацията да възлезе на 3.6% (3.5% средно за годината), като най-голям принос се очаква да имат цените на услугите в резултат на растежа на частното потребление и запазването на

затегнатите условия на пазара на труда, които допринасят за поддържането на високи темпове на нарастване на заплатите. През 2027 г. се очаква инфлацията в края на годината, както и средногодишната инфлация да се забавят – съответно до 3.0% и 3.2%, което ще се обуславя главно от забавянето на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозираната динамика на разходите за труд на единица продукция.

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 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 и събитията в Близкия изток не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

Прилагане на принципа за действащо предприятие

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Печалбата за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е в размер на 261 хил. лв, а неразпределената печалба е в общ размер на 7 858 хил. лв. Въпреки положителния финансов резултат, паричният поток от оперативна дейност за текущия период е отрицателен в размер на 9 879 хил. лв. като основната причина за това е извършеното през периода възстановяване на аванси по прекратени договори за продажба на инвестиционни имоти в значителен размер.

Към 31 декември 2025 г. текущите пасиви превишават текущите активи и активите, държани за продажба, с 10 582 хил. лв., при превишение от 6 226 хил. лв. към 31 декември 2024 г., което показва влошаване на нетния оборотен капитал спрямо предходния отчетен период.

През отчетния период Ръководството е предприело действия по реструктуриране на задълженията и осигуряване на допълнително финансиране. В резултат на тези действия е постигнато съществено намаление на краткосрочните пасиви – от 31 882 хил. лв. към 31 декември 2024 г. до 12 336 хил. лв. към 31 декември 2025 г., основно за сметка на увеличаване на дългосрочното финансиране. През периода Дружеството е погасило предсрочно съществуващата облигационна емисия и е сключило нов облигационен заем, което е довело до подобряване на матуритетната структура на задълженията.

В допълнение, Дружеството притежава значителен портфейл от инвестиционни имоти с висока пазарна стойност, които представляват основен източник на бъдещи икономически изгоди чрез отдаване под наем и/или продажба. Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти възлизат на 56 520 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има договорно задължение за продажба на инвестиционен имот в размер на 334 хил. лв., който се очаква да бъде реализиран през 2026 г.

В допълнение, към датата на одобрение на настоящия самостоятелен финансов отчет, през месец март 2026 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани като активи, държани за продажба (виж пояснение 29 към самостоятелния финансов отчет). Ръководството очаква успешното финализиране на сделката да доведе до значителни парични постъпления през 2026 г.

Ръководството е извършило анализ на очакваните парични потоци, включително ефекта от сключените и предстоящи сделки с инвестиционни имоти, както и възможностите за

допълнително финансиране. На база на този анализ се очаква Дружеството да генерира достатъчни парични постъпления за покриване на текущите си задължения.

В резултат на предприетите действия за осигуряване на допълнителни финансови ресурси, реструктуриране на задълженията и планираната реализация на инвестиционни имоти, Ръководството счита, че Дружеството ще поддържа адекватна ликвидност в краткосрочен и средносрочен план. Направените прогнози и бюджети, отразяващи очакваното бъдещо развитие на Дружеството, показват, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи нормалния ход на дейността си в обозримо бъдеще. С оглед на това, Ръководството счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

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 пораждат задължения, с изключение на задълженията за докладване. Възможно е бъдещи промени в законодателството или промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори да окажат ефект върху дейността на 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 дължниците на Дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на самостоятелния 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 самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

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 2026 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще 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 ще 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.

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

Допълнителна информация по Наредба № 2/ 9 ноември 2021 г.

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Самостоятелният финансов отчет е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия и източниците/начините на финансиране**

Към 31 декември 2025 г. Дружеството притежава 100% от акциите на едно специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Дружеството притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се в цяла България. Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба към 31 декември 2025 г. е 56 854 хил. лв. (2024 г.: 62 588 хил. лв.).

Повече информация е представена в пояснение 6 към самостоятелния финансов отчет.

Дружеството не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия.

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Премиер Фонд АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти.

През периода Дружеството не е извършвало текущи ремонти на недвижимите имоти.

Премиер Фонд АДСИЦ не е извършвало строежи и подобрение на недвижими имоти.

През 2025 г. 18.37 % от инвестиционните имоти, вкл. инвестиционните имоти държани за продажба са отдавани под наем, спрямо 17.50 % през 2024 г.

Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 154 хил. лв. (2024 г.: 161 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“.

Към 31 декември 2025 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 9 хил. лв., които представляват 4.87 % спрямо общата стойност на вземанията произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Приходите на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

- **Сключени съществени сделки**

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важните събития през 2025 г., представени по-горе в раздел „Преглед на дейността през 2025 г. и важни събития“ от настоящия доклад.

- **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 24 към самостоятелния финансов отчет.

- **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

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

Премиер Фонд АДСИЦ е заемополучател по следните банкови и един облигационен заеми:

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2024 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 313 хил. лв. (2024 г.: 1 041 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 16 хил. лв.), а нетекущата – 6 хил. лв. (2024 г.: 22 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2024 г.: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 2 200 хил. лв. (2024 г.: 3 401 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.), а нетекущата – 46 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 1 387 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв., а нетекущата – 28 хил. лв. През месец март 2025 г., банковият кредит е погасен предсрочно.

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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотека на други имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2024 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 548 хил. лв. (2024 г.: 748 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 11 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, собственост на дружеството и следваща по ред ипотека на други имоти на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 520 хил. лв. (2024 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 5 318 хил. лв. (2024 г.: 6 838 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2024 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 120 хил. лв. (2024 г.: 4 840 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.).

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 ползване 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 450 хил. лв., а нетекущата в размер на 2 250 хил. лв. (2024 г.: 2 700 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв. (2024 г.: 2 хил. лв.).

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- ▶ Лихвен процент – базов лихвен процент 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 – главница 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 395 хил. лв., а нетекущата в размер на 1 505 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.50 % годишно.

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

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, 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;

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. Задължението за лихви е в размер на 11 хил. лв.

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 решения 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. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

Облигационен заем:

- ▶ 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, необезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – непублична;
- ▶ Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- ▶ Валута – евро;
- ▶ Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);
- ▶ Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- ▶ Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г., съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- ▶ Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк https://bcra.eu/files/rating_armeec_feb_2025_bg.pdf

Към 31 декември 2025 г. задължението по главницата на облигационния заем в размер на 19 558 хил. лв. е нетекущо, а задължението за лихви в размер на 117 хил. лв. е текущо.

Дъщерното дружество на Премиер Фонд АДСИЦ не са встъпвали в договори за заем в качеството им на заемополучатели.

- **Информация относно отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества, заеми предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица, с посочване на имена и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техни дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви**

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

- **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През четвърто тримесечие на 2025 г. на проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството е взето решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани, както следва:

- За придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;

- За погасяване на задължения, включително тези възникнали при пласиране на облигационната емисия.

- **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

- **Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС**

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

Активите на Дружеството към 31 декември 2025 г. възлизат на 68 750 хил. лв., като 86.29 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Дружеството към 31 декември 2025 г. възлизат на 2 126 хил. лв., като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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.

Дружеството не притежава инвестиции в ипотечни облигации.

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 13.71%.

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

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

През отчетния период Премиер Фонд АДСИЦ е емитирало дългови ценни книжа. 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 облигационен заем.

През отчетния период Дружеството е взело кредит за рефинансиране на вече съществуващ кредит. Дружеството не е получавало кредити във връзка с въвеждане в експлоатация на недвижим имот. Информация за получените кредити е оповестена в пояснение 12 към самостоятелния финансов отчет.

През 2025 г. Дружеството е продало инвестиционен имот в размер на 6 400 хил. лв., находящ се гр. Добрич, представляващ земя и сгради. През 2025 г. Дружеството не е придобило или продало други активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През 2025 г. Дружеството не е придобило земеделски земи.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период в Премиер Фонд АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия не са настъпили промени в основните принципи на управление.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

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

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Премиер Фонд АДСИЦ:

Касае способността му да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- конкурентоспособността на дружеството;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции.

Се основава на следните принципи:

- стриктно спазване на действащото законодателство;
- мониторинг на ключови финансови показатели;
- обезпечаване на мениджмънта с финансово - счетоводна информация за вземане на решения;
- своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на дружеството.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите

проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

В инвестиционната стратегия на Премиер Фонд АДСИЦ е заложен план за изпълнение на няколко проекта в краткосрочен и средносрочен период и перспективите за тяхното реализиране:

- ремонтване и модернизация на хотел Хавай, превръщайки го в притегателен център за гостите на столицата. Дружеството предвижда сключването на Договор за управление на имота, като по този начин ще се постигне регулярна доходност. Предвижда се и изграждането на комплекс от еднофамилни жилищни сгради и тяхната последваща продажба;
- дългосрочното отдаване на производствената база под наем и нейното развитие и обновяване в средносрочен период;
- продажба на имота в гр. Перник.

Други

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

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

През отчетния период Дружеството не е увеличавало капитала си чрез емитиране на нова емисия ценни книжа.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е емитирало емисия облигации, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка. За информация относно параметрите на емисията виж пояснение 12.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

През отчетната 2025 г. в Премиер Фонд АДСИЦ не са се случили събития и показатели с необичаен характер.

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

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството 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

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- 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 Българска фондова борса 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.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28.02.2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Дружеството няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността му се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия самостоятелен финансов отчет Дружеството не е идентифицирало съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.
- През месец март 2026 г., Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от закона за счетоводството и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за

корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31 декември акционерите на Дружеството, притежаващи над 5% от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42	Пряко	925 496	51.42	Пряко
УПФ ЦКБ-Сила	122 910	6.83	Пряко	122 910	6.83	Пряко
	1 048 406	58.25		1 048 406	58.25	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

Съвет на директорите

Премиер Фонд АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите за 2025 г.

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2025 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2025 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2025 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ).

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на ЗНФОИСУ и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на Премиер Фонд АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

7. Заинтересовани лица и устойчиво развитие

Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие.

В Дружеството има назначено едно лице на трудов договор. С оглед на изискванията на ЗППЦК е назначен на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Основен критерий при избора на ръководни кадри и служители е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, полът, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

В съответствие с предходната година, към 31 декември 2025 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Дата: 30 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30
10:59:59 +03'00'

/Антония Видинлиева/

ДОКЛАД

ЗА

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЗА 2025 г.

Настоящият доклад е изготвен от Съвета на Директорите на Премиер Фонд АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията (Обн. - ДВ, бр. 32 от 02.04.2013 г.; изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г, изм. бр.60 от 20 юли 2021 г., изм. и доп. бр.64 от 03 август 2021 г.). Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и утвърдена от ОСА на 27 юни 2017 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 16 септември 2020 г., изменена и допълнена на ОСА проведено на 22 юни 2021 г.

Настоящият доклад съставлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за 2025 г. Той съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през отчетната 2025 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година.

I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на дружеството съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2017 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 16 септември 2020 г., изменена и допълнена на ОСА от 22 юни 2021 г. и е оповестена чрез интернет-страницата на дружеството:

[http://4pr.eu/bg/wp-content/uploads/2021/06/2021-06-22 PREM Politika-za-vaznagrajdeniata Premier-act.pdf](http://4pr.eu/bg/wp-content/uploads/2021/06/2021-06-22_PREM_Politika-za-vaznagrajdeniata_Premier-act.pdf)).

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите ("Политиката") на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, Съветът на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетната финансова година „Премиер Фонд“ АДСИЦ прилага Политиката в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещото развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейската икономическа конюнктура, при отчитане на Националния Кодекс за корпоративно управление.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:

Съгласно действащата Политика, „Премиер Фонд“ АДСИЦ през отчетната финансова година е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и

дружеството договори за управление. Размерът на постоянното възнаграждение отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на дружеството, както и възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета. Постоянното възнаграждение отчита наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

За финансовата 2025 г. размерът на месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите е определен както следва: брутно месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 500 лв. През отчетната финансова година всички членове на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са получавали равни постоянни възнаграждения.

През отчетната 2025 г. не са изплащани допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

През отчетната 2025 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, само с решение на Общото събрание на акционерите се определят конкретните условия и параметри, при които може да се предостави такова променливо възнаграждение за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

Критериите за постигнатите резултати през 2025 г., въз основа на които е възможно да бъде предоставено друг вид променливо възнаграждение, са резултатите от дейността и други нефинансови показатели, определени в чл. 6 от Политиката за възнагражденията на дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

Поради факта, че „Премиер Фонд“ АДСИЦ през отчетната 2025 г. е изплащало на корпоративното ръководство само постоянно възнаграждение, не са установени и прилагани методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнати резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Всички членове на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ получават месечно възнаграждение, конкретния размер на което се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление. В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство и финансово икономическото състояние на дружеството. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

„Премиер Фонд“ АДСИЦ не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. За 2025 г. членовете на корпоративното ръководство са получили само постоянни възнаграждения, като плащанията на възнагражденията се осъществяват по банков път ежемесечно.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо:

По отношение на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е налице ангажимент на дружеството за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на корпоративното ръководство и дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

Съгласно чл. 7, ал. 1 от действащата Политика на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, изплащането на 40 % от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като разсрочената част от променливото възнаграждение се изплаща пропорционално или чрез постепенно нарастване, всяка година, през периода на разсрочване. През отчетната 2025 г. не е взето решение за изплащане на променливи възнаграждения и съответно не са определени периоди на отлагане на изплащането им.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

В чл.10 на действащата Политика на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са предвидени следните условия и обезщетения при прекратяване на договора с член на Съвета на директорите:

- При прекратяване на договор с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран дружеството не дължи обезщетение.
- При прекратяване на договора с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран не по негова вина дружеството не му дължи обезщетение.
- При неспазване на срока на предизвестие при предсрочно прекратяване на договора с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не се дължи обезщетение.
- При предсрочно прекратяване на договора с член на СД на „Премиер Фонд“ АДСИЦ поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност обезщетение не се дължи.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Членове на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ към 31 декември 2025 г. са:

Антония Стоянова Видинлиева – член на СД и изпълнителен директор

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 22 юни 2026 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

Деница Димитрова Кукушева – председател на СД

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 22 юни 2026 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

Десислава Великова Иванова – член на СД

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 22 юни 2026 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

През отчетната 2025 г. Дружеството няма прекратен договор с член на Съвета на директорите.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

С решение на Редовно годишно общо събрание на акционерите от 22 юни 2021 г. месечното брутно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е определено в размер на 500 лв.

През 2025 г. на ключовия управленски персонал на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Антония Стоянова Видинлиева	Член на СД и изпълнителен директор	6 000.00
Деница Димитрова Кукушева	Председател на СД	6 000.00
Десислава Великова Иванова	Член на СД	6 000.00

За 2025 г. не са изплащани и не се предвиждат изплащания на други материални стимули.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) *пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година*

През 2025 г. на ключовия управленски персонал на „Премиер Фонд“ АДСИЦ са начислени и изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)	Нетно възнаграждение (лева)
Антония Стоянова Видинлиева	Член на СД и изпълнителен директор	6 000.00	3 831.44
Деница Димитрова Кукушева	Председател на СД	6 000.00	5 400.00
Десислава Великова Иванова	Член на СД	6 000.00	4 518.53

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали променливи и непарични възнаграждения. Дружеството няма условни и разсрочени задължения, възникнали през годината. Към 31 декември 2025 г. „Премиер Фонд“ АДСИЦ не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране.

б) *възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група*

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Антония Стоянова Видинлиева – изпълнителен член на СД на Премиер Фонд АДСИЦ	Председател на СД на Нео Лондон Капитал АД	10 362.00
Антония Стоянова Видинлиева – изпълнителен член на СД на Премиер Фонд АДСИЦ	Изпълнителен директор на Грийнхаус Стрелча ЕАД	6 960.00
Десислава Великова Иванова – изпълнителен член на СД на Премиер Фонд АДСИЦ	Председател на СД на Грийнхаус Стрелча ЕАД	6 000.00

в) *възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им*

През 2025 г. никой от членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е получавал възнаграждение под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) *всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор*

Договорите с членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) *платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година*

През 2025 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите и не са освобождавани членове.

е) *обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"*

През 2025 г. никой от членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“–„д“.

ж) *информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите*

През 2025 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) *брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;*

б) *брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;*

в) *брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;*

г) *всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;*

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Премиер Фонд“ АДСИЦ е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство, но такива не са изплащани или предоставяни през отчетната 2025 г.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне в хил. лв.

Година	2020 г.	2021 г.	Изменен ие 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменен ие 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменен ие 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г.	Изменен ие 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г.	Изменен ие 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	18	18	0 %	18	0 %	18	0 %	18	0 %	18	0 %
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	6	6	0 %	6	0 %	6	0 %	6	0 %	6	0 %
Резултати на дружеството - печалба	204	222	9 %	593	167%	145	-76 %	285	97 %	261	80 %
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	40	38	-5 %	41	8 %	21	-49 %	12	-43 %	13	-38 %
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	20	26	30 %	21	-19 %	13	-38 %	6	-54 %	6	-54 %

Забележка: Един от служителите за периода от м. 01.2023 г. до м. 07.2023 г. е в отпуск по майчинство.

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане такова възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

През 2025 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията. Съветът на директорите следи степента на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността. Те очакват, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължи изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2025 г.

II. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

В настоящата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите за залегнали основните принципи на Наредба 48 на КФН.

Политиката има за цел да подкрепи дългосрочните бизнес цели на дружеството и да насърчава поведение, което подкрепя създаването на стойност за акционерите, като в същото време осигурява конкурентно възнаграждение, което е достатъчно да привлече и задържи директори с качества, необходими за успешно управление и развитие на дружеството.

Тази политика е разработена за прилагане за дълъг период от време, освен в случай, че акционерите на дружеството не поискат нейната актуализация и промяна. Изменения в утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика, се приемат по реда на нейното изготвяне и утвърждаване.

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни с оглед на постигнатите финансови резултати през отчетния период. Тяхното прилагане и занаяпред ще бъде приоритет на Съвета на директорите.

Съвета на директорите е отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията и последващите изменения в нея.

Към края на отчетната 2025 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплатени, начислените за м. декември 2025 г. постоянни възнаграждения в размер на 1 хил. лв. Същите се очаква да бъдат уредени през следващата 2026 г. Дружеството не е прекратявало предсрочно договор с член на Съвета на директорите, респективно не са начислявани и изплащани обезщетения при прекратяване. Не е налице искане за връщане на получено възнаграждение, поради липса на такова основание.

гр. Варна
30 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by
ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30
11:00:47 +03'00'

/Антония Видинлиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл.10 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

Долуподписаните:

1. Антония Стоянова Видинлиева, в качеството си на представляваща „Премиер Фонд“ АДСИЦ
- и
2. Бети Спиридонова, управител на Стор Мениджмънт 1 ЕООД, в качеството си на съставител,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен самостоятелен финансов отчет и пояснения към 31 декември 2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

2. Годишния самостоятелен доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 30 март 2026 г.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

ANTONIA
STOYANOV
A
VIDINLIEVA

Digitally signed
by ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.03.30
11:01:48 +03'00'

Антония Видинлиева
Изпълнителен директор

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova

Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.03.30
10:54:28 +03'00'

Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова - управител
Съставител

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел.поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Премиер Фонд АДСИЦ
ул. Цар Асен № 5, гр. Варна

Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти	
Пояснения 6.1, 6.3 и 6.5 от самостоятелния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Към 31 декември 2025 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти и инвестиционни имоти, държани за продажба в общ размер на 56 854 хил. лв., които представляват 83% от активите на Дружеството. Ръководството определя тяхната справедлива стойност въз основа на оценки, изготвени от независими лицензирани оценители, използвайки пазарни данни и допускания, които пазарните участници биха	По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до: <ul style="list-style-type: none">- Преглед и оценка на счетоводната политика, прилагана за класифициране и оценяване на инвестиционните имоти спрямо изискванията на приложимите МСФО счетоводни стандарти;- придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Дружеството

<p>използвали при оценяване на подобни активи. За годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е отчетена нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 666 хил. лв.</p> <p>С оглед на съществеността на тази категория активи за самостоятелния финансов отчет на Дружеството и високата степен на използвана субективна преценка при тяхната оценка, тази област бе определена от нас като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>по определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка на дизайна и внедряването на ключови контроли, свързани с процеса по възлагане и преглед на оценките от страна на ръководството; - оценка и проверка на квалификацията на външните експерти и анализ на тяхната независимост, вкл. и чрез декларация за независимост; - анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - проверка и анализ на предварителните договори за покупка на инвестиционни имоти и съпътстващата ги документация; - процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители включително публично достъпна, надеждна информация за състоянието на пазара на недвижими имоти; - оценка на адекватността на оповестяванията в самостоятелния финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения и доколко и как те отразяват очакванията за волатилността и състоянието на пазара.
---	---

Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от самостоятелен доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва самостоятелния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на самостоятелния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие със самостоятелния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за самостоятелни финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо

предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали самостоятелният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този самостоятелен финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в самостоятелния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбирания за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в самостоятелния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали самостоятелният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на самостоятелния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че

неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на самостоятелния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в самостоятелния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, съответства на самостоятелния финансов отчет;
- (б) самостоятелният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите закони изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в самостоятелния доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Премиер Фонд АДСИЦ, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите съгласно т.2 от Приложение №3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в самостоятелния доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (ж) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на самостоятелния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 24 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща

на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на самостоятелния финансов отчет в XHTML

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945008F0KZ4CMXJ7563-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 23 юни 2025 г., за период от една година.

- Одитът на самостоятелния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява шеста поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние сме предоставили разрешена услуга: доклад във връзка с проспект за емитиране на ценни книжа на Дружеството. Не са предоставяни данъчни и други консултации.

Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV

Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2026.03.30
14:01:25 +03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество с рег. № 032

Диян Ганчев
Регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV

Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.03.30 13:55:20 +03'00'

30 март 2026 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис № 111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите на
Премиер Фонд АДСИЦ
ул. Цар Асен № 5
гр. Варна

Долуподписаните:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх“ № 26 и

2. Диян Костадинов Ганчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 863 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, **декларираме, че**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за 2025 г., съставен съгласно 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. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за 2025 година, издаден на 30 март 2026 г.:

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Премиер Фонд АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснение 24 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 4 от одиторския доклад).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват

оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр. 5 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на самостоятелния финансов отчет на Премиер Фонд АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата на одиторския доклад 30 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Марий Апостолов
Управител

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
OV

Digitally signed
by MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2026.03.30
14:01:50 +03'00'

Диян Ганчев
Регистриран одитор, отговорен за одита

DIYAN KOSTADINOV
GANCHEV

Digitally signed by DIYAN
KOSTADINOV GANCHEV
Date: 2026.03.30 13:56:00
+03'00'

30 март 2026 г.
гр. София, България