

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

31 март 2026 г.



# **СЪДЪРЖАНИЕ**

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

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

	Бележки	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Приходи	4	17	20
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	24	-
Разходи за материали	15	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	16	(41)	(26)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(9)	(10)
Разходи за персонала	17	(3)	(3)
Други разходи	18	(58)	(53)
<b>(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>(71)</b>	<b>(73)</b>
Финансови разходи	19	(183)	(141)
<b>(Загуба) за периода</b>		<b>(254)</b>	<b>(214)</b>
<b>Общо всеобхватна (загуба) за периода</b>		<b>(254)</b>	<b>(214)</b>
<b>(Загуба) на акция:</b>	20	<b>евро (0.14)</b>	<b>евро (0.12)</b>

Digitally signed by  
Betі Toneva  
Balacheva-  
Spiridonova  
Date: 2026.04.30  
09:54:16 +03'00'

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,  
Бети Спиридонова - управител/

Digitally signed by  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
09:58:09 +03'00'

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

## Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	4	27 871	28 898
Машини и съоръжения	7	527	536
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	4 820	4 820
		<b>33 218</b>	<b>34 254</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	8	61	288
Предплащания и други активи	9	51	220
Пари и парични еквиваленти	10	374	218
		<b>486</b>	<b>726</b>
Активи, държани за продажба	5	1 222	171
<b>Общо активи</b>		<b>34 926</b>	<b>35 151</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11	920	920
Премиен резерв	12	5 579	5 579
Натрупана печалба		3 763	4 017
		<b>10 262</b>	<b>10 516</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	18 326	18 326
		<b>18 326</b>	<b>18 326</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	2 212	2 741
Търговски и други задължения	14	4 125	3 567
Краткосрочни задължения към свързани лица	21.1	1	1
		<b>6 338</b>	<b>6 309</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>24 664</b>	<b>24 635</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>34 926</b>	<b>35 151</b>

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

Digitally signed by Beti  
Toneva Balacheva-  
Spiridonova  
Date: 2026.04.30  
09:54:34 +03'00'

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Изпълнителен директор:  
/Антония Видинлиева/

Digitally signed by  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
09:58:59 +03'00'

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

## Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	31 март 2026	31 март 2025
Пояснение	хил. евро	хил. евро
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от наеми	8	15
(Плащания)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно	742	799
Плащания към доставчици	(48)	(38)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(3)	(3)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	169	(110)
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	-	(3)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>868</b>	<b>660</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	-	971
Плащания по получени заеми	(602)	(1 457)
Платени лихви и такси по заеми	(110)	(143)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(712)</b>	<b>(629)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>156</b>	<b>31</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	218	78
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>374</b>	<b>109</b>

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

Digitally signed by  
Betі Toneva  
Balacheva-  
Spiridonova  
Date: 2026.04.30  
09:55:01 +03'00'

Изпълнителен директор:

**ANTONIA**  
**STOYANOVA**  
**VIDINLIEVA**  
/Антония Видинлиева/

Digitally signed by  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
09:59:37 +03'00'

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

## Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	920	5 579	4 017	10 516
(Загуба) за периода	-	-	(254)	(254)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(254)	(254)
Салдо към 31 март 2026 г.	920	5 579	3 763	10 262

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	920	5 579	3 671	10 170
(Загуба) за периода	-	-	(214)	(214)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(214)	(214)
Салдо към 31 март 2025 г.	920	5 579	3 457	9 956

Съставител: **Beti Toneva Balacheva-Spiridonova**  
Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova  
Date: 2026.04.30 09:55:18 +03'00'  
/Стор Мениджмънт 1 ЕООД,  
Бети Спиридонова - управител/

Изпълнителен директор: **ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA**  
Digitally signed by ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30 10:00:13 +03'00'  
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30.04.2026 г.

## Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

### 1. Обща корпоративна информация

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

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

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

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

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

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

Към 31 март 2026 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

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

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

Считано от 9 януари 2026 г., дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 31 март 2026 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно в акционери юридически лица. 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. Дружеството не притежава собствени акции.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

#### 2.1. Основни положения

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

Съвета. Този междинен самостоятелен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 31 март 2026 г. г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 31 март 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация към 31 март 2025 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на .30 април 2026 г.

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

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

С цел постигане на по-уместно представяне във междинния самостоятелен отчет финансов 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 междинния самостоятелен финансов отчет към 31 март 2025 г. Промените засягат следните позиции в междинния самостоятелен отчет за паричните потоци:

- Сума в размер на 799 хил. евро, представляваща нетни постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, е рекласифицирана от позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ в новосъздадена позиция „(Плащания)/постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно“. Съответно, наименованието на позицията „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения“ е променено на „Постъпления от наеми“.

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

### **3. Отчитане по сегменти**

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

Информацията за отделните сегменти към 31 март 2026 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 31 март 2026 хил. евро	Специализирани дружества 31 март 2026 хил. евро	Общо 31 март 2026 хил. евро
Приходи	17	-	17
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	24	-	24
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>41</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
Разходи за материали	(1)	-	(1)
Разходи за външни услуги	(40)	(1)	(41)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(9)	-	(9)
Разходи за персонал	(3)	-	(3)
Други разходи	(58)	-	(58)
<b>(Загуба) от сегмента</b>	<b>(70)</b>	<b>(1)</b>	<b>(71)</b>
Финансови разходи	(184)	-	(184)
<b>(Загуба) за периода на сегмента</b>	<b>(253)</b>	<b>(1)</b>	<b>(254)</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>30 106</b>	<b>4 820</b>	<b>34 296</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>24 664</b>	<b>-</b>	<b>24 644</b>

#### 4. Инвестиционни имоти

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

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

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

<b>Балансова стойност към 1 януари 2025 г.</b>	<b>18 974</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	341
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(171)
Трансфер от активи, държани за продажба	9 755
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>28 898</b>
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	24
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(1 051)
<b>Балансова стойност към 31 март 2026 г.</b>	<b>27 871</b>

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

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2026 г. в размер на 17 хил. евро (31 март 2025 г.: 20 хил. евро) са включени в

междинния самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 52 хил. евро са отнесени на ред „Други разходи”.

#### 5. Активи, държани за продажба

	<b>Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. евро</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2025 г.</b>	<b>13 027</b>
Излезли чрез продажба	(3 272)
Трансфер от инвестиционни имоти	171
Трансфер към инвестиционни имоти	(9 755)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>171</b>
Трансфер от инвестиционни имоти	1 051
<b>Балансова стойност към 31 март 2026 г.</b>	<b>1 222</b>

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

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

#### 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	31 март 2026 г.		31 декември 2025 г.	
		хил. евро	участие %	хил. евро	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	4 820	100	4 820	100
		<u>4 820</u>		<u>4 820</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 вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

#### 7. Машини и съоръжения

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

	<b>Машини и съоръжения хил. евро</b>	<b>Общо хил. евро</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2026 г.	726	726
<b>Салдо към 31 март 2026 г.</b>	<u>726</u>	<u>726</u>



## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в: - евро	374	218
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>374</b>	<b>218</b>

## 11. Акционерен капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 920 хил. евро. Състои се от 1 799 999 на брой обикновени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

Към 31 март 2026 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	31 март 2026 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 197	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	396	0.02
	<b>1 799 999</b>	<b>100</b>

## 12. Премияен резерв

Премияният резерв в размер на 5 579 хил. евро 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 5 586 хил. евро, намален с разходите по емисията в размер на 7 хил. евро.

## 13. Заеми

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

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
<b>Нетекущи</b>		
Финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	8 311	8 311
Облигационен заем	10 000	10 000
Лихви с отсрочено плащане	32	32
Сконтто	(17)	(17)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>18 326</b>	<b>18 326</b>

**Текущи**

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

Банкови заеми	2 064	2 665
Лихви и такси	167	90
Сконт	(19)	(14)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 212</b>	<b>2 741</b>

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

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

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 659 хил. евро;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 011 хил. евро;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на дружеството.

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 818 хил. евро;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на дружеството.

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 136 хил. евро;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на

дружеството.

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 3 886 хил. евро;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 381 хил. евро;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита

**Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:**

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 971 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

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

- Пореден номер на емисията – втора;
- ISIN код на емисията – BG2100037253;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - евро;
- Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 142 хил. евро. и е текущо.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: [https://bcra.eu/files/rating\\_armeec\\_mar\\_2026\\_bg.pdf](https://bcra.eu/files/rating_armeec_mar_2026_bg.pdf)

#### 14. Търговски и други задължения

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Търговски задължения	14	11
Други финансови задължения	3 383	3 383
<b>Финансови пасиви</b>	<b>3 397</b>	<b>3 394</b>
Данъчни задължения	52	-
Получени аванси	669	155
Предплатени наеми	2	12
Други нефинансови задължения	5	6
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>728</b>	<b>173</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>4 125</b>	<b>3 567</b>

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

#### 15. Разходи за материали

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за ел. енергия	(1)	(1)
<b>Разходи за материали</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>

#### 16. Разходи за външни услуги

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за регулаторни и други такси	(1)	(3)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(6)	(6)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(7)	(5)
Застраховки	(16)	(3)
Нотариални такси	-	(2)
Разходи за охрана	(8)	(6)
Други разходи за външни услуги	(3)	(1)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(41)</b>	<b>(26)</b>

#### 17. Разходи за персонала

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за заплати	(2)	(2)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>

#### 18. Други разходи

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(52)	(48)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	-	(1)
Други	(6)	(4)
<b>Други разходи</b>	<b>(58)</b>	<b>(53)</b>

#### 19. Финансови разходи

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

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(174)	(130)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(174)</b>	<b>(130)</b>
Банкови такси и комисионни	(9)	(11)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(183)</b>	<b>(141)</b>

#### 20. (Загуба) на акция

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

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

	31 март 2026	31 март 2025
	хил. евро	хил. евро
(Загуба) за периода (в евро)	(254 000)	(214 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
<b>Основна (загуба) от акция (в евро)</b>	<b>(0.14)</b>	<b>(0.12)</b>

#### 21. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са

извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 март 2026 г. включват дъщерните дружества и ключовия управленски персонал.

### 21.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

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

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за възнаграждения	(2)	(2)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)

Към 31 март 2026 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. евро. и представляват неизплатени възнаграждения.

### 22. Безналични сделки

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

### 23. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 април 2026 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор: .....

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA

Digitally signed by  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
10:01:21 +03'00'

/Антония Видинлиева/

## ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните:

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

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

### ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът междинен самостоятелен финансов отчет и пояснения към 31 март 2026 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

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

Дата: 30 април 2026 г.  
гр. Варна

Декларатори:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA

Digitally signed by  
ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
09:56:38 +03'00'

Антония Видинлиева  
Изпълнителен директор

Beti Toneva  
Balacheva-  
Spiridonova

Digitally signed by Beti  
Toneva Balacheva-  
Spiridonova  
Date: 2026.04.30  
09:44:36 +03'00'

Стор Мениджмънт 1 ЕООД  
Бети Спиридонова - управител  
Съставител

Междинен самостоятелен доклад за дейността

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 март 2026 г.



## Междинен самостоятелен доклад за дейността

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

### Правен статут и обща информация за Дружеството

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

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

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

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

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

### Капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по фиксирания курс от 1.95583 лева за 1 евро. Капиталът на Дружеството е разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял. Дружеството не притежава собствени акции.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 157 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 27 март 2026 г. на цена от 7,50 евро. на акция.

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

Към 31 март 2026 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

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

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 март 2026 г. не притежава собствени акции.

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

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

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

### **Права на акционерите**

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

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

### **Органи на управление**

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

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

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

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

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

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

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Към 31 март 2026 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

## **Финансови резултати**

Финансовият резултат от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ, към 31 март 2026 г. е загуба в размер на 254 хил. евро (31 март 2025 г.: загуба в размер на 214 хил. евро).

Сумата на активите на Дружеството към 31 март 2026 г. е 34 926 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. е 35 151 хил. евро. Паричните средства към 31 март 2026 г. са 374 хил. евро. (към 31 декември 2025 г.: 218 хил. евро).

Пасивите към 31 март 2026 г. са в размер на 24 664 хил. евро, докато към 31 декември 2025 г. са в размер на 24 635 хил. евро.

Собственият капитал на Дружеството към 31 март 2026 г. е на стойност 10 262 хил. евро (31 декември 2025 г.: 10 516 хил. евро).

## **Важни научни изследвания и разработки**

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

## **Сключени договори, поети ангажименти и важни събития през първо тримесечие на 2026 г.:**

- ✓ 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. 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.

## **Рискове**

### **Валутен риск**

Сделките на Дружеството се осъществяват евро. През отчетния период 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.

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

### ***Ценови риск***

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

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да 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.

### ***Кредитен риск***

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

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

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

### ***Ликвиден риск***

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се

гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

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

### ***Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Дружеството***

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

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. В условията на текущата инфлация, пазарът на недвижими имоти запази своята роля на предпочитан актив за съхранение на стойността. Дружеството отчита, че по-ниската волатилност на този сегмент спрямо финансовите пазари е спомогнала за поддържане на стабилна инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на междинния самостоятелен 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, войната в Украйна, събитията в Близкия изток и приемането на новата единна европейска валута не са породили потребност от специфична промяна в тях. необходимите действия за гарантиране на финансовата стабилност и непрекъснатостта на работния процес.

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

### ***Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси***

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху

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

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

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

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

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

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

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

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

### **Директор за връзки с инвеститорите**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да

инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

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

### **Разкриване на регулирана информация**

През 2026 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](http://4pr.eu/bg/?page_id=89)

### **Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица**

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

### **Други**

Към 31 март 2026 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тъжител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Изпълнителен директор: ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
/Антония Видинлиева/

Digitally signed by  
ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
10:02:57 +03'00'

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 20, ал. 2, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ към 31 март 2026 г.

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

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

През първото тримесечие на 2026 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти е **18,37 %**.

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

През първото тримесечие на 2026 г. Дружеството не е придобило или продало активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

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

Активите на Дружеството към 31 март 2026 г. възлизат на 30 106 хил. евро., като 86.20 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Приходите на Дружеството към 31 март 2026 г. възлизат на 41 хил. евро, като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

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

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

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

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

Дружеството притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, възлизащи на 4 820 хил. евро или 13,80 %.

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

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

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

През отчетния период Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Дружеството не е вземало кредити за покупка и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти. Информация за получените кредити е оповестена в пояснение 13 към междинния самостоятелен финансов отчет.

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

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

През периода Премиер Фонд АДСИЦ е извършвало неотложен текущ ремонт на недвижим имот находящ се в град Перник.

През периода Дружеството не е извършвало строителство на недвижими имоти.

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

Към 31 март 2026 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 6 хил. евро

30 април 2026 г.

Изпълнителен директор: ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Digitally signed by  
ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
10:10:28 +03'00'

Антония Видинлиева

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на Премиер Фонд АДСИЦ към 31 март 2026 г.

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

През отчетния период Дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

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

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

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. През първото тримесечие на 2026 г. не са извършвани организационни промени в рамките на емитента.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове към 31 март 2026 г. спрямо същите към 31 декември 2025 г.

Акционери	Процентно участие към 31.03.2026 г.	Брой акции към 31.03.2026 г.	Процентно участие към 31.12.2025 г.	Брой акции към 31.12.2025 г.	Изменение в %
Нео Лондон Капитал АД	51.42	925 496	51.42	925 496	-
УПФ ЦКБ-Сила	6.83	122 910	6.83	122 910	-

6. Данни за акциите на Премиер Фонд АДСИЦ, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31 март 2026 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

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

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

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

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

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

30 април 2026 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA

Digitally signed by  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
10:07:11 +03'00'

Антония Видинлиева

**Важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на Премиер фонд АДСИЦ, съгласно чл. 12, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, относно обстоятелствата, настъпили през първото тримесечие на 2026 г.,**

#### **Приложение № 4 Вътрешна информация**

1. За емитента Премиер Фонд АДСИЦ

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството: към 31 март 2026 г., **няма**

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

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

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

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната: **няма**

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

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

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа: **Считано от 9 януари 2026 г., дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД.**

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

30 април 2026 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Digitally signed by  
ANTONIA STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
10:05:08 +03'00'  
Антония Видинлиева

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на Премиер Фонд АДСИЦ към 31 март 2026 г.

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

През отчетния период Дружеството не е променяло своята счетоводна политика.

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

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

3. Резултати от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. През първото тримесечие на 2026 г. не са извършвани организационни промени в рамките на емитента.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове към 31 март 2026 г. спрямо същите към 31 декември 2025 г.

Акционери	Процентно участие към 31.03.2026 г.	Брой акции към 31.03.2026 г.	Процентно участие към 31.12.2025 г.	Брой акции към 31.12.2025 г.	Изменение в %
Нео Лондон Капитал АД	51.42	925 496	51.42	925 496	-
УПФ ЦКБ-Сила	6.83	122 910	6.83	122 910	-

6. Данни за акциите на Премиер Фонд АДСИЦ, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31 март 2026 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

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

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

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

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

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

30 април 2026 г.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA

Digitally signed by  
ANTONIA  
STOYANOVA  
VIDINLIEVA  
Date: 2026.04.30  
10:07:11 +03'00'

Антония Видинлиева