

Междинен консолидиран финансов отчет

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 март 2026 г.



Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6.1	32 976	34 003
Машини и съоръжения	7	527	536
Репутация	5	16	16
		33 519	34 555
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	61	288
Предплащания и други активи	9	51	220
Пари и парични еквиваленти	10	411	245
		523	753
Инвестиционни имоти, държани за продажба	6.2	1 222	171
		35 264	35 479
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	920	920
Премиен резерв	11.2	5 579	5 579
Неразпределена печалба		3 833	4085
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		10 332	10 584
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	18 326	18 326
Отсрочени данъчни пасиви	14	247	247
		18 573	18 573
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	2 212	2 741
Търговски и други задължения	15	4 145	3 579
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.2	2	2
		6 359	6 322
		24 932	24 895
Общо пасиви		35 264	35 479
Общо собствен капитал и пасиви		35 264	35 479

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

Digitally signed by
Betі Toneva
Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.05.29
11:38:27 +03'00'

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

Digitally signed by
ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29
11:43:58 +03'00'

Дата: 29.05.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Приходи	6.1	51	54
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6.1	24	-
Разходи за материали	16	(2)	(2)
Разходи за външни услуги	17	(42)	(27)
Разходи за персонала	12	(23)	(21)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(9)	(10)
Други разходи	18	(68)	(62)
(Загуба) от оперативна дейност		(69)	(68)
Финансови разходи	19	(183)	(141)
(Загуба) за периода		(252)	(209)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(252)	(209)
(Загуба) на акция	20	евро (0.14)	евро (0.12)

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

Digitally signed by Beti
 Toneva Balacheva-
 Spiridonova
 Date: 2026.05.29
 11:38:46 +03'00'

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
 Изпълнителен директор: _____
 /Антония Видинлиева/

Digitally signed by
 ANTONIA
 STOYANOVA
 VIDINLIEVA
 Date: 2026.05.29
 11:45:12 +03'00'

Дата: 29.05.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2026 г.	920	5 579	4 085	10 584
(Загуба) за периода	-	-	(252)	(252)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(252)	(252)
Салдо към 31 март 2026 г.	920	5 579	3 833	10 332

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието-майка
Салдо към 1 януари 2025 г.	920	5 579	3 755	10 254
(Загуба) за периода	-	-	(209)	(209)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	(209)	(209)
Салдо към 31 март 2025 г.	920	5 579	3 546	10 045

Бети Тонева
Balacheva-
Spiridonova
Digitally signed by Betti Toneva Balacheva-Spiridonova
Date: 2026.05.29 11:39:05 +03'00'

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

АНТОНΙΑ
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by ANTONIA STOYANOVA VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29 11:46:05 +03'00'

Изпълнителен директор: /Антония Видинлиева/

Дата: 29.05.2026 г.

Междинен консолидиран отчет за паричните потоци

	31 март 2026	31 март 2025
Пояснение	хил. евро	хил. евро
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми	48	55
(Плащания)/ постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително обезщетения, нетно	742	799
Плащания към доставчици	(52)	(42)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(22)	(20)
Постъпления от/ (плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	161	(113)
Други постъпления от/ (плащания за) оперативна дейност, нетно	1	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	878	676
Финансова дейност		
Получени заеми	-	971
Плащания по получени заеми	(602)	(1 457)
Плащания на лихви и такси по заеми	(110)	(143)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(712)	(629)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	166	47
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	245	85
Пари и парични еквиваленти в края на периода	411	132

Beti Toneva
 Balacheva-
 Spiridonova
 Digitally signed by Beti
 Toneva Balacheva-
 Spiridonova
 Date: 2026.05.29
 11:39:24 +03'00'

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

ANTONIA
 STOYANOVA
 VIDINLIEVA
 Digitally signed by
 ANTONIA
 STOYANOVA
 VIDINLIEVA
 Date: 2026.05.29
 11:46:48 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
 /Антония Видинлиева/

Дата: 29.05.2026 г.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

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

Предприятието-майка Премиер Фонд АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. Цар Асен № 5, ет. 2.

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

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

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

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

Към 31 март 2026 г. в Групата има осем наети по трудов договор лица.

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

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

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

Към 31 март 2026 г. капиталът на Премиер Фонд АДСИЦ е разпределен основно в акционери юридически лица. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на Дружеството-майка, чиито инструменти се търгуват на Българската фондова борса АД.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 март 2026 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно със самостоятелните финансови отчети на дружествата участващи в групата.

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

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен в евро – функционалната валута на Групата.

Междинният консолидиран финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 март 2026 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 май 2026 г.

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

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

С цел постигане на по-уместно представяне във междинния консолидиран финансов отчет, което по-добре отразява ефекта от операциите и други събития и обстоятелства върху финансовото състояние на Групата, определени елементи са представени по различен начин в сравнение със междинния консолидиран финансов отчет към 31 март 2025 г. Промените засягат следните позиции в междинния консолидиран 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 консолидиран отчет за паричните потоци и не оказват влияние върху използваните методи на оценяване.

3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

4. База за консолидация

4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са следните:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 март 2026	31 март 2026	31 декември 2025	31 декември 2025
			‘000 евро	участие %	‘000 евро	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	4 820	100	4 820	100
			4 820		4 820	

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Грийнхаус Стрелча ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

5. Репутация

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

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	37	37
Салдо към края на периода	37	37
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(21)	(21)
Салдо към края на периода	(21)	(21)
Балансова стойност към края на периода	16	16

6. Имоти

6.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – находящи се в град Русе, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков и гр. Стрелча. Промените в балансовите стойности, представени в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	хил. евро
Балансова стойност към 01 януари 2025 г.	24 036
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	412
Трансфер от активи, държани за продажба	9 755
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(171)
Отписани през периода	(29)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	34 003
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	24
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като държани за продажба	(1 051)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	32 976

Част от инвестиционните имоти са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 март 2026 г. в размер на 51 хил. евро (31 март 2025 г.: 54 хил. евро) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 62 хил. евро (31 март 2025 г.: 56 хил. евро) са отчетени на ред „Други разходи“.

6.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	Търговски и бизнес Имоти, машини и съоръжения в хил. евро
Балансова стойност към 01 януари 2025 г.	13 027
Трансфер от инвестиционни имоти	171
Продадени през периода	(3 272)
Трансфер към инвестиционни имоти	(9 755)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	171
Трансфер от инвестиционни имоти	1 051
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	1 222

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

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

6.3. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и имотите държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения хил. евро	Общо хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2026 г.	726	726
Салдо към 31 март 2026 г.	726	726
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2026 г.	(190)	(190)
Амортизация за периода	(9)	(9)
Салдо към 31 март 2026 г.	(199)	(199)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	527	527

	Машини и съоръжения хил. евро	Общо хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	726	726
Салдо към 31 декември 2025 г.	726	726
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(153)	(153)
Амортизация за периода	(37)	(37)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(190)	(190)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	536	536

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

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

8. Търговски и други финансови вземания

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Вземания от доставчици	8	8
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(8)</i>	<i>(8)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Вземания по договори за наем	6	5
Други вземания	55	283
Търговски и други финансови вземания	61	288

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

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

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

9. Предплащания и други активи

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Предоставени аванси на доставчици	10	3
Застраховки	39	48
ДДС за възстановяване	2	169
Други активи, нефинансови	51	220

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2026	31 декември 2025
	хил. евро	хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	411	245
Пари и парични еквиваленти	411	245

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

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Към 31 март 2026 г. регистрираният капитал на Премиер Фонд АДСИЦ е превалутуиран в евро по курс от 1.95583 и е в размер на 920 хил. евро. Състои от 1 799 999 на брой обикновени акции. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

Към 31 март 2026 г. основния капитал на Дружеството-майка 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
	1 799 999	100.00

11.2. Премийен резерв

Премийният резерв в размер на 5 579 хил. евро е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Премиер Фонд АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции от увеличение на капитала на Дружеството-майка в размер на 5 586 хил. евро, намален с разходите по емисията натрупани в размер на 7 хил. евро.

12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за заплати	(19)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
	<u>(23)</u>	<u>(21)</u>

13. Заеми

Групата 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
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	8 311	8 311
Облигационен заем	10 000	10 000
Лихви с отсрочено плащане	32	32
Сkonto	(17)	(17)
Общо балансова стойност	<u>18 326</u>	<u>18 326</u>
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	2 064	2 665
Лихви	167	90
Сkonto	(19)	(14)
Общо балансова стойност	<u>2 212</u>	<u>2 741</u>

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 818 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски

- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

- ▶ Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- ▶ Размер на кредита – 3 866 хил. евро;
- ▶ Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- ▶ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- ▶ Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- ▶ Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

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

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

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

- ▶ Пореден номер на емисията – втора;
- ▶ ISIN код на емисията – BG2100037253;
- ▶ Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- ▶ Брой облигации – 10 000 броя;
- ▶ Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- ▶ Вид на емисията – 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

14. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2026 хил. евро	31 март 2026 хил. евро
Текущи активи		
Инвестиционни имоти	484	484
	484	484
Признати като:		
Отсрочени данъчни пасиви	484	484
Нето отсрочени данъчни пасиви	484	484

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025 хил. евро	Признаване в печалбата или загубата хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи активи			
Инвестиционни имоти	470	14	484
	470	14	484
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	470		484
Нето отсрочени данъчни пасиви	470		484

15. Търговски и други задължения

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	14	13
Други финансови задължения	3 383	3 383
Финансови пасиви	3 397	3 396
Получени аванси	669	155
Предплатени наеми	2	12
Данъчни задължения	64	4
Задължения към персонала	6	6
Други задължения	7	6
Нефинансови пасиви	748	183
Текущи търговски и други задължения	4 145	3 579

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

16. Разход за материали

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за ел. енергия	(2)	(2)
	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

17. Разход за външни услуги

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за охрана	(8)	(6)
Регулаторни и други такси	(1)	(4)
Нотариални такси	-	(2)
Разходи за лицензирани оценки	(7)	(6)
Застраховки	(16)	(3)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(6)	(6)
Други	(4)	-
	<u>(42)</u>	<u>(27)</u>

18. Други разходи

	31 март 2026 хил. евро	31 март 2025 хил. евро
Разходи за местни данъци и такси	(62)	(56)
Разходи за лихви и неустойки	-	(1)
Други	(6)	(5)
Други разходи	<u>(68)</u>	<u>(62)</u>

19. Финансови разходи

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

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

20. (Загуба) на акция

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

	31 март 2026	31 март 2025
(Загуба) за периода (в евро)	(252 000)	(209 000)
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
(Загуба) от акция (в евро)	(0.14)	(0.12)

21. Безналични сделки

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

22. Сделки със свързани лица

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

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 март 2026 г. включват ключов управленски персонал.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите. Към 31 март 2026 г. размерът на начислените възнаграждения възлизат на 4 хил. евро.

22.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2026 хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 2 хил. евро към 31 март 2026 г. представляват възнаграждения и осигурителни вноски на членовете на Съвета на директорите към края на отчетния период.

25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

25.1. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

25.2. Анализ на пазарния риск

25.2.1. Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в евро. През отчетния период Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на риск

25.2.2. Лихвен риск

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

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

25.2.3. Ценови риск

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

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

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

25.3. Анализ на кредитния риск

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

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

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

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

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

25.4. Анализ на ликвидния риск

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на

базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

25.5. Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

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. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на междинния консолидиран финансов отчет за издаване Групата счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси, войната в Украйна, събитията в Близкия изток и приемането на новата единна европейска валута не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

25.6. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и други екологични въпроси, както и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Известни са промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, но на този етап те не засягат директно експлоатацията на активите на Групата, нито 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 повлиялия оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на регулаторните мерки, свързани с климата и екологичните въпроси. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове върху дейността на емитента, свързани с климата и екологията, и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на Групата.

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

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

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

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

27. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 29 май 2026 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Междинен консолидиран доклад за дейността

ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

31 март 2026 г.



Междинен консолидиран доклад за дейността

Междинният консолидиран доклад за дейността на Групата за периода приключващ на 31 март 2026 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Премиер Фонд АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие Грийнхаус Стрелча ЕАД (Групата). Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

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

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в консолидирания финансов отчет към 31 март 2026 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация

• Премиер Фонд АДСИЦ

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

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

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

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

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

• Грийнхаус Стрелча ЕАД

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

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

Във връзка със статута на Дружеството-майка, те прилагат Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на междинния консолидиран финансов отчет към 31 март 2026 г. и формиране на резултатите от дейността.

Към 31 март 2026 г. в Групата има осем лица наети по трудов договор.

Инвестиционна стратегия, цели и предвиждано развитие на Групата

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

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

Групата има следните основни инвестиционни цели:

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

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

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

Капитал

Към 31 март 2026 г. капиталът на Дружеството-майка е превалутиран в евро по фиксиран курс от 1.95583 за 1 евро. Капитала е разпределен в 1 799 999 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял. Групата не притежава собствени акции.

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

Към 31 март 2026 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен между юридически и физически лица.

	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
	1 799 999	100.00

Права на акционерите

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

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

Органи на управление

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

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

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

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

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

Към 31 март 2026 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Премиер Фонд АДСИЦ и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите. Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

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

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

Рискове

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

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в евро. През отчетния период Групата не е извършвала сделки в друга валута и поради тази причина не е била изложена на риск

Лихвен риск

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

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

Ценови риск

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

по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в 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.

Кредитен риск

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

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

Влияние на инфлационните процеси върху дейността на Групата

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), 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 частично 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. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

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

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

Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

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

Преглед на дейността и важни събития през периода

Финансовият резултат от дейността на Групата към 31 март 2026 г. е загуба в размер на 252 хил. евро.

Сумата на активите на Групата към 31 март 2026 г. е 35 264 хил. евро, от които текущи – 1 745 хил. евро. Текущите пасиви към същата дата са в размер на 6 359 хил. евро. Нетекущите пасиви на Групата към 31 март 2026 г. са 18 573 хил. евро.

Собственият капитал на Групата към 31 март 2026 г. е на стойност 10 332 хил. евро.

Важните събития през първото тримесечие на 2026 г. са:

- 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 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 с емитент Премиер Фонд АДСИЦ, 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. Групата 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 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.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Информация за сключените съществени сделки и такива между свързани лица

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

Разкриване на регулирана информация

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

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

Други

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

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

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

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

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

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

Дата: 29 май 2026 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by ANTONIA
STOYANOVA VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29 11:51:01 +03'00'
/Антония Видинлиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните:

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

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

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

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

Дата: 29.05.2026 г.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA

Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29
11:41:02 +03'00'

Антония Видинлиева
Изпълнителен директор

Beti Toneva
Balacheva-
Spiridonova

Digitally signed by Beti
Toneva Balacheva-
Spiridonova
Date: 2026.05.29
11:37:56 +03'00'

Стор Мениджмънт 1 ЕООД,
Бети Спиридонова - управител
Съставител

Приложение № 4 Вътрешна информация

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

1. За емитента ПРЕМИЕР ФОНД АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

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

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

29 май 2026 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA

Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29
12:09:42 +03'00'

Антония Видинлиева

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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

към 31.03.2026 г.

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

- 30.01.2026 г. – Междинен самостоятелен финансов отчет на емитента за четвърто тримесечие на 2025 г;
- 27.02.2026 г. – Междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 30.03.2026 г. – Годишен самостоятелен финансов отчет за 2025 г. – формат ESEF;

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

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

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

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

29.05.2026 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA

Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29
11:49:29 +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 по консолидиран отчет на „ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ към 31 март 2026 г.

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

През отчетния период Групата не е променяла своята счетоводна политика.

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

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

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

През 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 отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие.

Групата не е публикувала прогнози за резултатите от текущата година.

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

Към 31 март 2026 г. в Премиер Фонд АДСИЦ /Дружеството-майка/ акционери – юридически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас са:

Акционери	Процентно участие към 31 март 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	-

Към 31 март 2026 г. в Премиер Фонд АДСИЦ няма акционери – физически лица с 5 на сто или повече от акциите на дружеството с право на глас.

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

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

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

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

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

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

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

29.05.2026 г.

Изпълнителен директор:

ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA
Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29
11:52:09 +03'00'

Антония Видинлиева

До
„АБВ Инвестиции“ ЕООД
Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации
ISIN: BG2100037253

Копие до:
Комисия за финансов надзор
Българска фондова борса АД
Обществеността

ОТЧЕТ

за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с ISIN код BG2100037253, издадена от „Премиер фонд“ АДСИЦ на обща номинална стойност 10 000 000 (десет милиона) евро
Дата на издаване: 28.10.2025 г.
Период: 09.01.2026-31.03.2026 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) в изпълнение на задълженията на „Премиер Фонд“ АДСИЦ в качеството му на емитент на втора емисия корпоративни облигации, емитирани на 28.10.2025 г.

1. Изразходване на набраните средства от емисията

Средствата, набрани от емисията облигации са 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;

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът ще сключи и ще поддържа застраховка на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти.

Застрахователната полица е издадена от ЗАД Армеец АД. Застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.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. 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.

3. Финансови съотношения

„Премиер Фонд“ АДСИЦ, в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, е поело в предложението за записване на облигации ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

➤ Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

Към 31 март 2026 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 70.70 %.

➤ Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.

Към 31 март 2026 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0.76

➤ Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на текущите активи в консолидирания баланс се разделя на общата сума на текущите пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,5.

Към 31 март 2026 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 0.27

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/ съотношенията в заложените норми.

4. Плащания по емисията

Към датата на настоящия отчет, Дружеството няма задължения по последно дължимо лихвено плащане по емисията облигации.

Дата: 29.05.2026 г.

Изпълнителен директор:

**ANTONIA
STOYANOVA
VIDINLIEVA**
Digitally signed by
ANTONIA STOYANOVA
VIDINLIEVA
Date: 2026.05.29
11:55:15 +03'00'
/Антония Видинлиева/