

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
към 30.06.2026 г.

Представляващ:

Николай Цонев

Щилиян Ничев

Съставител:

Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД
чрез Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 29 юли 2026 г.

Съдържание

Индивидуален Отчет за всеобхватния доход	
Индивидуален Отчет за финансовото състояние	
Индивидуален Отчет за паричните потоци.....	
Индивидуален Отчет за промените в собствения капитал.....	
Обща информация	
Пояснения към индивидуалния финансов отчет.....	
1. Счетоводна политика	
2. Приложения към междинен финансов отчет	

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, завършваща на 30.06.2026 година

	Приложение	06.2026 г. BGN'000	06.2025 г. BGN'000
Продължаващи дейности			
<u>Нетни приходи от продажби</u>	1.1.1.	11	13
Приходи от услуги		11	9
Други приходи		-	4
<u>Разходи по икономически елементи</u>		-38	-190
Разходи за външни услуги	1.2.1.	-23	-106
Разходи за персонала	1.2.2.	-15	-11
Други разходи	1.2.3.	-	-73
Печалба/(загуба) от оперативната дейност		-27	-177
<u>Финансови приходи/(разходи), нетно</u>	1.2.6.	-116	-161
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци		-143	-338
Печалба/(загуба) за периода от продължаващи дейности		-143	-338
Печалба/(загуба) за периода		-143	-338
Общо всеобхватен доход за периода		-143	-338

Представяващ: Nikolay Georgiev Tsoneff
Николай Цонев

Digitally signed by Nikolay Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:21:43 +03'00'

Щилиян Ничев
SHTILIYAN MIROSLAVOV NICHEV

Digitally signed by SHTILIYAN MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29 11:28:35 +03'00'

Съставител: MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA

Digitally signed by MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA
Date: 2026.07.29 11:18:25 +03'00'

Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД, чрез Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 29 Юли 2026 г.

ПРЕМИУМ ПОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 30.06.2026 г.

АКТИВ	Прилож ение	30.06.2026 г. BGN'000	31.12.2025 г. BGN'000
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	2.1.	8 660	8 660
Общо нетекущи активи		8 660	8 660
Текущи активи			
Текущи търговски и други вземания	2.2.	12 154	12 153
Парични средства	2.3.	108	51
Предплатени разходи	2.4.	4	4
Общо текущи активи		12 266	12 208
Общо активи		20 926	20 868
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	2.5.1.	15 101	15 101
Регистриран капитал		15 101	15 101
Премиен резерв	2.5.2.	8	8
Целеви резерви		1 458	1 458
Финансов резултат	2.5.3.	(199)	(55)
Неразпределени печалби/(непокрити загуби)		(56)	(95)
Печалба/(загуба) за годината		(143)	39
Общо собствен капитал		16 368	16 511
Нетекущи пасиви			
Нетекущи финансови задължения	2.6.	3 234	3 450
Общо нетекущи пасиви		3 234	3 450
Текущи пасиви			
Текущи финансови задължения	2.7.	456	458
Текущи търговски и други задължения	2.8.	818	401
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	2.9.	3	1
Текущи данъчни задължения	2.10.	47	47
Общо текущи пасиви		1 324	907
Общо пасиви		4 558	4 357
Общо собствен капитал и пасиви		20 926	20 868

Представяващ: Nikolay Georgiev Tsoneff
Николай Цонев
SHTILIIYAN MIROSLAVOV NICHEV
Щилиян Ничев
MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA
Съставител: VLACHKOVA
Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД, чрез Силвия Йорданова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет
София, 28 Юли 2026 г.

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД за годината, завършваща на 30.06.2026 година

	Приложен ие	30.06.2026 г. BGN'000	30.06.2025 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти и доставчици		454	27
Плащания на доставчици и клиенти		(49)	(87)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(17)	(11)
Платени/възстановени данъци		3	537
Други постъпления/(плащания), нетно		(2)	(73)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		392	393
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	-
Плащания от операции с дългосрочни инвестиции		-	-
Постъпления от операции с дългосрочни инвестиции		-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		-	-
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ЦК		-	-
Получени дългосрочни заеми		-	-
Платени заеми		(218)	(228)
Платени лихви		(116)	(129)
Други постъпления/(плащания), нето		(1)	(25)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(335)	(382)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти преди ефектът от промените в обменните курсове		57	11
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		57	11
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		51	108
Парични средства и парични еквиваленти на 30 юни		108	119

Представяващ: Nikolay Georgiev Tsoneff
 Николай Цонев
 Щилиян Ничев
 Съставител: MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA
 Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД, чрез Мая Влъчкова

Digitally signed by Nikolay Georgiev Tsoneff
 Date: 2026.07.29 11:22:12 +03'00'

Digitally signed by SHTILYAN MIROSLAVOV NICHEV
 Date: 2026.07.29 11:31:53 +03'00'

Digitally signed by MAYA GEORGIEVA VLACHKOVA
 Date: 2026.07.29 11:19:19 +03'00'

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 29 Юли 2026 г.

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за годината, завършваща на 30.06.2025

Общо собствен капитал, принадлежащ на
собствениците на компанията-майка

	Основен капитал	Резерви	Надрупани печалби/ загуби	Общо собствен капитал
				EUR'000
Салдо към 31.12.2024 г.	15 101	1 466	(95)	16 472
Преизчислено салдо на 1.1.2025 г.	15 101	1 466	(95)	16 472
Промени в собствения капитал за 2025 г.	15 101	1 466	39	16 511
Печалба/(загуба) за годината	-	-	39	16 511
Други изменения	-	-	-	-
Салдо към 31.12.2025 г.	15 101	1 466	(56)	16 511
Преизчислено салдо на 1.1.2026 г.	15 101	1 466	(56)	16 511
Промени в собствения капитал за 2026 г.	-	-	(143)	(143)
Печалба/(загуба) за годината	-	-	(143)	(143)
Други изменения	-	-	-	-
Салдо към 30.06.2026 г.	15 101	1 466	(199)	16 368

Представяващ:

Nikolay Georgiev Tsoneff

Digitally signed by Nikolay
Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:23:59
+03'00'

Николай Цонев

SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV

Digitally signed by SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29 11:32:07
+03'00'

Съставител:

MAYA GEORGIEVA
VLACHKOVA

Digitally signed by MAYA
GEORGIEVA VLACHKOVA
Date: 2026.07.29 11:19:34
+03'00'

Каприкорн Консултинг Сървисиз ЕООД, чрез Мая Влъчкова

Дата на одобрение на индивидуалния финансов отчет

София, 29 Юли 2026 г.

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ****Наименование на Дружеството:** ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ**Изпълнителен директор:** Николай Георгиев Цонев**Съвет на директорите:** Николай Георгиев Цонев,
Щилиян Мирославов Ничев, Виолета Божидарова Божкова**Съставител:** Каприкорн Консултинг Сървисиз, чрез Мая Влъчкова**Държава на регистрация на Дружеството:** Р. БЪЛГАРИЯ**Седалище и адрес на регистрация:** гр. София, р-н Триадица, кв. Гоце Делчев, ул. Луи Айер № 2**Обслужващи банки:** Тексим Банк АД и Инвестбанк АД

Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175 264 350

Финансовият отчет е самостоятелен отчет на Дружеството.**Финансовият отчет е самостоятелен отчет на Дружеството.****Предмет на дейност и основна дейност на Дружеството:** Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда, и/ или продажбата им.

Дата на финансовия отчет: 29.07.2026 г.

Текущ период – периодът, започващ на 01.01.2026 г. и завършващ на 30.06.2026 г.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2025 г. и завършващ на 31.12.2025 г. за Отчет за финансово състояние.

Предходен период – периодът започващ на 01.01.2025 г. и завършващ на 30.06.2025 г. за ОВД и ПП

Междинният финансов отчет е съставен в български лева.

Структура на капитала

Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ е публично дружество и съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа неговите акции се търгуват на алтернативен пазар на Българска Фондова Борса BaSE с борсов код 4OY. Акциите на дружеството са обикновени, поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книги, които се предлагат публично. Издадените от дружеството акции са от един клас, което осигурява еднакви права на своите притежатели. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Разпределението на основния капитал е, както следва:

вид акции	30 юни 2026			31 декември 2026		
стойност BGN	брой акции	номинална стойност BGN		брой акции	номинална	
		за една акция	общо		за една акция	общо
поименни акции	29 535 000	1	29 535 000	29 535 000	1	29 535 000
Общо	29 535 000	1	29 535 000	29 535 000	1	29 535 000

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

Акционер	30.06.2026 г.				31.12.2025 г.			
	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	я %	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	%
Юридически лица	29 534 910	29 534.91	29 534.91	100.00%	29 534 910	29 534.91	29 534.91	100%
Физически лица	90	90	90	0.00%	90	90	90	0%
Общо:	29 535 000	29 535	29 535	100%	29 535 000	29 535	29 535	100%

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 30 юни 2026 г., Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Към 30 юни 2026 г., Съвета на директорите се състои от следните членове:

- Николай Георгиев Цонев
- Щилиян Мирославов Ничев
- Виолета Божидарова Божкова
- Изпълнителен Директор на Дружеството е Николай Георгиев Цонев.

Към 30 юни 2026 г. Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Финансовия отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България – евро.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансово отчитане са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези и финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовия отчет е изготвен на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО, изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в Приложенията.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всички други отчети, и свързаните с тях пояснителни приложения.

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо няма планове за преустановяване на дейността.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и историческата цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство за прилагане на други оценки.

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АД СИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

Информацията във финансовия отчет е представена в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ

В настоящия отчет е представена сравнителна информация към съпоставим период на 2023 година.

ОТЧЕТНА ВАЛУТА

Съгласно изискванията на българското законодателство Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България евро, която от 1 януари 2026 е приета като официална валута.

ОПЕРАЦИИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като печалби или загуби от валутни операции за периода, в който възникват.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Първоначално инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им.

Оценката след първоначалното признаване е съгласно МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация. Съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС, притежаваните от дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти или вземания се оценяват към края на всяка финансова година при съответно прилагане на чл. 22, като оценката трябва да бъде изготвена не по-късно от 28 февруари на следващата година. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход в отчета за доходите.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Инвестициите в дъщерни дружества първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи по придобиването им. След първоначалното признаване се отчитат по цена на придобиване. Под инвестиции в дъщерни дружества следва да се разбира единствено разрешените от закона такива инвестиции в т.нар. обслужващи дружества и/или специализирани дружества.

Инвестиции в други дружества - съгласно предмета си на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и разпоредбите на ЗДСИЦДС такъв тип инвестиции не са възможни.

Депозити и предоставени на ДСИЦ заеми се представят в баланса по стойността на дължимата главница. Лихвите се начисляват пропорционално на периода до падежа, а неполучената част от лихвите се отразява като вземане.

ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските и други вземания са представени по тяхната номинална стойност.

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични пари в брой и в банка, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските и други задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

ДАНЪЦИ

Според българското данъчно законодателство дружеството е освободено от корпоративен данък на основание чл.175 от ЗКПО, поради специфичния си предмет на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

ДОХОД НА АКЦИЯ

За определяне на дохода от една акция в Дружеството нетният финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции. За определяне на дохода от една акция на база на разпределяемата печалба (т.е. елиминира се ефекта от преоценка на инвестиционните имоти) нетният реализиран финансов резултат се разделя на среднопретегления брой обикновени акции.

ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане под формата на парични средства или парични еквиваленти.

ВАЛУТЕН РИСК

Акциите на Дружеството са превалутирани в евро, след въвеждането на еврото като национална валута на България от 01.01.2026. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на евро спрямо тази валута.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Дружеството няма сигурност, че инвеститорският интерес към неговите акции ще доведе до активна борсова търговия и ликвиден пазар на акциите.

ДЕЙСТВАЩО ДРУЖЕСТВО

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо няма планове за преустановяване на дейността

ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ С ТЯХ

Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството, съвместен контрол или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения, както и предприятия, в които лица от ключовия ръководен персонал на Дружеството имат дялово участие, позволяващо им да осъществяват контрол, съвместен контрол или значително влияние върху такива предприятия. Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал други свързани лица под общ контрол.

III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

1.1. Приходи

1.1.1. Нетни приходи от продажби

Приходи от продажба	06.2026 г.	06.2025 г.
Услуги	11	9
Други приходи, в т.ч.:	-	4
Преоценка на инвестиционни имоти	-	-
Общо	11	13

1.2. Разходи

1.2.1. Разходи за външни услуги

Вид разход	06.2026 г.	06.2025 г.
Счетоводно обслужване и одит	13	12
Такса БФБ, КФН и ЦД	5	5
Други външни услуги	5	89
Общо	23	106

1.2.2. Разходи за персонала

Разходи за:	06.2026 г.	06.2025 г.
Разходи за заплати, в т.ч.:	15	11
на административен персонал	14	10
Разходи за осигурителни вноски	1	1
Общо	15	11

1.2.3. Други Разходи

Разходи за:	06.2026 г.	06.2025 г.
Други разходи, в т.ч.:	-	287
Обезценка на инвестиционни имоти	-	-
ДНИ и ТБО	-	69
Други	-	4
Общо	-	73

1.2.4. Финансови приходи и разходи, нетно

Вид финансов приход/ разход	06.2026 г.	06.2025 г.
Финансови приходи	-	-
Общо	-	-
Финансови разходи, в т. ч.	(115)	(161)
Разходи за лихви по заеми	(115)	(136)
Други финансови разходи	(1)	(25)
Общо	(116)	(161)
Общо компенсирано	(116)	(161)

1.3. Доход на акция

Изчисляване на нетна печалба / загуба:	06.2026 г.	06.2025 г.
Балансова печалба / загуба	(143)	(338)
Нетна печалба/загуба	(143)	(338)

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е разделена на среднопретегления брой

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция и се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени. Изчисляването на дохода на акция на база и използвания средно претеглен брой акции, са показани по-долу:

	06.2026 г.	06.2025 г.
Средно претеглен брой акции	29 535 000	29 535 000
Нетна печалба /загуба/ за годината	(143)	(338)
Основен доход на акция (EUR)	(0.005)	(0.011)

2. Индивидуален Отчет за финансовото състояние

Нетекущи активи

2.1. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2025	1 317	7 343	8 660
Постъпили	-	-	-
Излезли	-	-	-
Преоценки	-	-	-
Балансова стойност към 30.06.2026	1 317	7 343	8 660
Амортизация			
Салдо към 31.12.2025 г.	-	-	-
Амортизация за периода	-	-	-
Салдо към 30.06.2026	-	-	-
Балансова стойност			
Балансова стойност към 31.12.2025	-	-	-
Балансова стойност към 30.06.2026	1 317	7 343	8 660

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 30 юни 2026 г. е в размер на 8 660 хил. евро. (към 31 декември 2025 г. – 8 660 хил. евро.). Изготвени са експертни оценки от Адванс Експертни оценки ООД със сертификат № 914600023 и Стефан Бънков със сертификат № 100102440 .

Изготвените оценки са за имот в гр. София, кв. Гоце Делчев, представляващ бизнес сграда; имот в гр.Банксо, представляващ апартаменти в комплекс; имот в гр. Елин Пелин представляващ УПИ за друг вид производствен обект. Оценка са изготвена на база на пазарната стойност на обекта при най – добра употреба. Приложени са сравнителния, приходния и разходния подходи. Използвани са метода на посредственото сравнение, метода на капитализиране на бъдещите приходи от наем и метод на вещната стойност.

Доходите от наеми на инвестиционни имоти за първото полугодие на 2026 г. са в размер на 11 хил. евро. (за 2025 г. – 9 хил. евро.).

Текущи активи

2.2. Текущи търговски и други вземания

Вид текущи вземания	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Вземания от продажби, в т.ч.: /нето/	12 154	12 153
Вземания от клиенти и доставчици	2	-
Предоставени аванси	12 152	12 152

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

Вземания от свързани лица по предоставени аванси	-	-
ДДС за възстановяване	-	1
Общо	12 154	12 153

2.3. Парични средства

Вид	30.06.2025 г.	31.12.2025 г.
Парични средства в разплащателни сметки, в т.ч.:	108	51
В евро	108	51
Общо	108	51
Балансова стойност на паричните средства	108	51

Паричните наличности на Дружеството са държани в банки с кредитен рейтинг ВВВ-. Дружеството счита, че паричните наличности са изложени на нисък кредитен риск.

2.4. Предплатени разходи

Предплатените разходи в размер на 4 хил.евро. представляват платена застраховка по повод на отпуснат банков заем и застраховка на имотите.

Собствен капитал

2.5. Собствен капитал

2.5.1. Основен капитал

Акционер	30.06.2026 г.			31.12.2025 г.		
	брой акции	за една акция	общо	брой акции	за една акция	общо
обикновени	29 535 000	1	29 535 000	29 535 000	1	29 535 000
Общо	29 535 000	1	29 535 000	29 535 000	1	29 535 000

Акционер	30.06.2026 г.				31.12.2025 г.			
	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	ял% %	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени Дял (хил.лв.)	% %
Юридически лица	29 534 910	29 534.91	29 534.91	100.00%	29 534 910	29 534.91	29 534.91	100%
Физически лица	90	90	90	0.00%	90	90	90	0%
Общо:	29 535 000	29 535	29 535	100%	29 535 000	29 535	29 535	100%

2.5.2. Резерви

Резервите са формирано в резултат от продажба на част от издадените варанти от дружеството и издадените акции. Той е в размер на 1 466 хил.евро.

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

2.5.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Печалба към 01.01.2024 г.	424
Увеличение от:	
Печалба за годината – 2024	129
Печалба към 31.12.2024 г.	553
Увеличение от:	
Печалба за годината – 2025	39
Печалба към 31.12.2025 г.	593
Увеличение от:	-
Печалба за периода	-
Печалба към 30.06.2026 г.	-
Загуба към 01.01.2024 г.	(648)
Увеличения от:	
Загуба за годината - 2024	-
Загуба към 31.12.2024 г.	(648)
Увеличения от:	
Загуба за годината - 2025	-
Загуба към 31.12.2025 г.	(648)
Увеличение от:	-
Загуба за периода	(143)
Загуба към 30.06.2026 г.	(791)
Финансов резултат към 31.12.2024 г.	(95)
Финансов резултат към 31.12.2025 г.	(56)
Финансов резултат към 30.06.2026 г.	(199)

Нетекущи пасиви

2.6. Нетекущи финансови задължения

На 23.08.2023 г. дружеството получава за банков кредит в размер 4 550 хил. EUR. Кредита е инвестиционен и е предназначен за закупуването на инвестиционен имот - земя заедно с построена върху не я сграда, намираща се в гр. София, кв. Гоце Делчев. Закупения инвестиционен имот е заложен с първа по ред договорна ипотека като обезпечение в полза на банката кредитор. Банковия заем е отпуснат при лихвен процент определен като тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 2 пункта, но не по – малко от 6%. Към датата на сключване на договора за заем дължимата лихва е 6% (тримесечния EURIBOR е 3,48%). Съгласно договора за банков кредит дружеството има гратисен период за главнични плащания до 26.08.2024 г. След тази дата по банковия кредит дружеството ще дължи 119 месечни вноски в размер на 37 900 EUR на всяко 26-то число от месеца и последна, изравнителна вноски в размер на 39 900 EUR на падежа на банковия заем, а именно 26.07.2034 г.

Вид нетекущи задължения	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Финансови задължения, в т.ч.:	-	-
Дългосрочна част на банков заем	3 234	3 450
Общо	3 234	3 450

Текущи пасиви

2.7. Текущи финансови задължения

Вид нетекущи задължения	30.06.2025 г.	31.12.2025 г.
Финансови задължения, в т.ч.:	-	-
Краткосрочна част на банков заем	454	458
Общо	456	458

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АДСИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството

Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	30.06.2026 г.	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2025 г.
Банков заем	3 690	-	-	3 909
Общо	3 690	-	-	3 909

2.8. Текущи търговски и други задължения

Вид текущи задължения	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения по доставки	10	13
Задължения по получени аванси	808	388
Общо	818	401

2.9. Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване

Вид	30.06.2026 г.	31.12.2025 г.
Задължения към персонала	3	1
Данъчни задължения	47	47
Задължения към осигурителни предприятия	-	-
Общо	50	48

IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**1. Свързани лица и сделки със свързани лица**

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Свързано лице	Вид свързаност
Николай Цонев	член на съвет на директорите/представляващ
Щилиян Ничев	член на съвет на директорите
Виолета Божкова	член на съвет на директорите

Вземания от свързани лица**2. Цели и политика за управление на финансовия риск**

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задълженията си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът Дружеството да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съветът на директорите е одобрил специфични стратегии за

мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
 - Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

Информация за финансовия риск

Кредитен риск

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти/дължници. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. Периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят провизии (обезценки), както е посочено по-горе.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващите таблици са анализирани финансовите инструменти по оставащия срок до падежа съгласно съответния

договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

Дружеството очаква, че от текущата дейност ще се генерират задоволителни парични постъпления, за да се изпълнят тези парични ангажименти. Освен това, Дружеството разполага с финансови активи, за които съществува ликвиден пазар и които са на разположение за посрещане на потребностите от ликвидни средства

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на валутни рискове.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какво е и рискът за цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Анализите на чувствителността, посочени по-долу са свързани със състоянието към 2024г. и 2023г. Анализите

на чувствителността са изготвени при предположението, че сумата на нетния дълг, съотношението на фиксираните към плаващите лихвени проценти по дълга и деривативите и съотношението на финансовите инструменти в чуждестранни валути, всички са постоянни и на база определянето на хеджове, както те съществуват към 2024г.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи в балансовата стойност на пенсионните и други задължения след пенсиониране, провизиите и по нетекущите финансови активи и пасиви на чуждестранни дейности.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения:

- ✓ Чувствителността на отчета за финансовото състояние е свързана единствено с деривативи и дългови инструменти на разположение за продажба;
- ✓ Чувствителността на съответния отчет за доходите представлява ефекта от предполагаемите промени в пазарните рискове. Той се базира на финансовите активи и финансовите пасиви, държани към 06.2025 и 2024г., включително ефект на хеджиращите инструменти;
- ✓ Чувствителността на собствения капитал се изчислява като се преценява ефекта от свързаните хеджове на паричен поток и хеджове на нетна инвестиция в чуждестранно дъщерно дружество към 2024г. за ефектите от поетите промени в базовия инструмент.

Оценяване по справедлива стойност

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България - БФБ, големите търговски банки - дилъри и за определени специфични инструменти - директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания и

задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в отчета за финансово състояние по определена пазарна (по определен оценъчен метод) стойност (инвестиции в ценни книжа, кредити с променлив лихвен процент) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Таблиците показват балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви, включително нивата им в йерархията на справедливите стойности.

Към 30.06.2025 г. и 31.12.2024 г. справедливите стойности са в разумно приближение до балансовата стойност. В следващата таблица е представен анализ на финансовите инструменти, измерени след първоначалното им признаване по справедлива стойност, групирани в нива от 1 до 3 в зависимост от степента, в която е наблюдаема (е възможно да се наблюдава) тяхната справедлива стойност:

- Ниво 1 – измерванията на справедливата стойност се базират на котираните цени (некоригирани) на активните пазари за идентични активи или пасиви;
- Ниво 2 – измерванията на справедливата стойност се базират на изходна информация, различна от котираните цени при Ниво 1, като тази информация е наблюдаема за актива или пасива директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. произтича от цените);
- Ниво 3 – измерванията на справедливата стойност се базират на техники на оценка, които включват входяща информация за актива или пасива, която не се базира на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаема входяща информация).

3. Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че се поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на

ПРЕМИУМ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТ АД СИЦ

Финансов отчет към 30 юни 2026

капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.
Няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

4. Принцип-предположение за действащо предприятие – финансово състояние

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, Дружеството обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на Дружеството да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период. Финансовият отчет е изготвен на принципа-предположение за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримото бъдеще.

5. Събития след датата на баланса

Няма съществени събития след датата на баланса.

29.07.2026

Представяващ:

Nikolay Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by
Nikolay Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:24:25
+03'00'

Николай Цонев

SHTILYAN
MIROSLAVOV
NICHEV

Digitally signed by SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29 11:32:28
+03'00'

Щилиян Ничев

Междинен доклад за дейността на „Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ по чл. 100о, ал. 4, т.2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през второто тримесечие на 2026г.

Настъпилите към 30 юни 2026 г. обстоятелства, които Ръководството на Дружеството е счело, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на „Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ са разкрити пред надзорния орган, регулирания пазар на финансови инструменти и инвестиционната общност по предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му начини..

2. Влияние на информацията по т.1. върху резултатите във финансовия отчет:

Към края на второто тримесечие на 2026 г., "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ отчита загуба в размер на 143 хил. евро.

3. Описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправен „Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ през финансовата година.

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати задълженията си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът Дружеството да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съветът на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране", при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;

- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
 - Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

Информация за финансовия риск

Кредитен риск

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти/длъжници. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. Периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят провизии (обезценки), както е посочено по-горе.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващите таблици са анализирани финансовите инструменти по оставащия срок до падежа съгласно съответния

договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

Дружеството не държи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

Дружеството очаква, че от текущата дейност ще се генерират задоволителни парични постъпления, за да се изпълнят тези парични ангажименти. Освен това, Дружеството разполага с финансови активи, за които съществува ликвиден пазар и които са на разположение за посрещане на потребностите от ликвидни средства

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти.

Валутен риск

Валутният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените във валутните курсове.

Дружеството не е изложено на валутни рискове.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци от даден инструмент ще варира поради промените в пазарните цени. Пазарните цени включват четири типа риск: лихвен, валутен, стоков и друг ценови риск, какво е и рискът за цената на собствения капитал. Финансовите инструменти, които биват засегнати от пазарния риск, включват заеми и привлечени средства, депозити, инструменти на разположение за продажба и деривативни финансови инструменти.

Анализите на чувствителността, посочени по-долу са свързани със състоянието към 06.2026г. и 2025г. Анализите на чувствителността са изготвени при предположението, че сумата на нетния дълг, съотношението на фиксираните към плаващите лихвени проценти по дълга и деривативите и съотношението на финансовите инструменти в чуждестранни валути, всички са постоянни и на база определянето на хеджове, както те съществуват към 06.2026г.

Анализите изключват ефекта от движенията в пазарните променливи в балансовата стойност на пенсионните и други задължения след пенсиониране, провизиите и по нетекущите финансови активи и пасиви на чуждестранни дейности.

При изчисление на анализите на чувствителността са направени следните предположения:

- ✓ Чувствителността на отчета за финансовото състояние е свързана единствено с деривативи и

дългови инструменти на разположение за продажба;

- ✓ Чувствителността на съответния отчет за доходите представлява ефекта от предполагаемите промени в пазарните рискове. Той се базира на финансовите активи и финансовите пасиви, държани към 06.2025 и 2024г., включително ефект на хеджиращите инструменти;
- ✓ Чувствителността на собствения капитал се изчислява като се преценява ефекта от свързаните хеджове на паричен поток и хеджове на нетна инвестиция в чуждестранно дъщерно дружество към 06.2025г. за ефектите от поетите промени в базовия инструмент.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ е сключило следните сделки между свързани лица:

1. Щилиян Мирославов Ничев – в качеството му на член на СД на "Ритейл Мениджмънт" АД и на вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ, уведомява за сключени сделки от името и за сметка на представляваното от него юридическо лице - "Ритейл Мениджмънт" АД, а именно: Покупка на 2 023 780 броя акции от капитала на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ. Датата на сделките е 18-05-2026г., а цената на една акция е 0,006 eur./бр.

29.07.2026 г.

Nikolay
Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by Nikolay
Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:24:42
+03'00'

Николай Цонев

SHTILYAN
MIROSLAVOV
NICHEV

Digitally signed by
SHTILYAN MIROSLAVOV
NICHEV
Date: 2026.07.29 11:32:44
+03'00'

Щилиян Ничев

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

Относно: електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното шестмесечие, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация;

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ" оповестява вътрешна информация чрез информационната платформа <https://www.x3news.com/> която е достъпна на следният адрес: <https://www.x3news.com/?page=Company&BULSTAT=175264350>, както и на корпоративната страница на дружеството, на електронен адрес - <https://ppi.bg/>

Nikolay
Georgiev
Tsoneff



Digitally signed by
Nikolay Georgiev
Tsoneff
Date: 2026.07.29
11:24:55 +03'00'

Николай Цонев

SHTILYAN
MIROSLAVOV
NICHEV



Digitally signed by SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29 11:32:58 +03'00'

Щилиян Ничев

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

(за шестмесечието на 2026 г., на индивидуална основа)

1. Информация за промените в счетоводната политика на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ („Дружеството“, „Емитента“) през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на емитента..

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

През отчетния период не са настъпили промени в групата предприятия на Емитента по смисъла на Закона за счетоводството.

3. Информация за резултатите от организационните промени в икономическата група на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

В рамките на групата на Емитента през отчетния период:

- не са извършени организационни промени;
- не е започнало производство по преобразуване;
- не е извършвана продажба на дружества от икономическата група;
- не са извършени апортни вноски;
- отдаван е под наем инвестиционен имот.

Дейността на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ не е преустановявана.

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

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия период.

5. Данни за лицата, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на емитента.

Към 30.06.2025г. лицата притежаващи пряко най-малко 5 на сто от акциите с право на глас са следните:

- „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНД АД“ АД -19.64% пряко участие;
- „ФИН ИНВЕСТ КЪМПАНИ“ ЕООД-17.06%-пряко участие;
- „СИ КОНСУЛТ“ ЕООД -15.57%-пряко участие;
- УПФ "СЪГЛАСИЕ" – 6.98 % - пряко участие
- УПФ "ЦКБ-СИЛА" – 6.97% пряко участие

6. Данни за акции на емитента, притежавани от членове на неговите управителни и контролни органи.

Към 30.06.2026 г. членовете на Съвета на директорите на „Премиум Пропърти Инвест“ АД СИЦ не притежават акции от Дружеството. Не са настъпили промени в притежаваните от всеки един от членовете на Съвета на директорите акции за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период (01.01.2026 г. - 30.06.2026 г.).

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

През отчетния период 01.01.2026 г.-30.06.2026 г. няма възникнали или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10% от собствения капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

Няма отпуснати от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица

29.07.2026 г.

Nikolay Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by Nikolay
Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:25:17
+03'00'

/Николай Цонев /

SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV

Digitally signed by SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29 11:33:13
+03'00'

/Щилиян Ничев/

ИНФОРМАЦИЯ съгласно ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

по смисъла на чл. 14, вр. чл. 20, ал. 3 от Наредба № 2 на КФН

относно обстоятелства настъпили към 30.06.2026 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 30.06.2026 г. съвета на директорите на дружеството е в следният състав- Николай Георгиев Цонев, Щилиян Мирославов Ничев, Виолета Божидарова Божкова с мандат от 5 години до 20.02.2028г.

Към 30.06.2026г. лицата притежаващи пряко най-малко 5 на сто от акциите с право на глас са следните:

- „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНД АД“ АД -19.64% пряко участие;

- „ФИН ИНВЕСТ КЪМПАНИ“ ЕООД-17.06%-пряко участие;

- „СИ КОНСУЛТ“ ЕООД -15.57%-пряко участие;

- УПФ "СЪГЛАСИЕ" – 6.98 % - пряко участие

- УПФ "ЦКБ-СИЛА" – 6.97% пряко участие

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

Няма открито производство по несъстоятелност за Дружеството или за неговите дъщерни дружества.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

За първото шестмесечие на 2026г. не са сключени съществени сделки.

През отчетният период Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ изпълнява следните предварителни договори:

Купувач	Местонахождение	Имот
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	с. Българево, общ. Каварна	УПИ с площ 13 544 кв.м.
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	гр. София, р-н Сердика	Част от УПИ+сгради
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	гр. София, р-н Сердика	Част от УПИ+сгради
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	гр. Пловдив	Част от УПИ+сгради
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	гр. Варна	Земя с площ 3 373 кв.м. и сгради
Премиум Пропърти Инвест АДСИЦ	Гр. Плевен	Магазин и офис
Премиум Пропърти	гр. Бургас - дялове от дружество,	Търговска

Инвест АДСИЦ	притежаващо имот.	административна сграда
--------------	-------------------	------------------------

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Няма такова решение.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

Няма решение за промяна на избрания одитор.

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 заведено съдебно или арбитражно дело през отчетния период.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

Няма такива.

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

Няма други такива.

Nikolay
Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by
Nikolay Georgiev
Tsoneff
Date: 2026.07.29
11:25:32 +03'00'

Николай Цонев

SHTILIYAN
MIROSLAVO
V NICHEV

Digitally signed by
SHTILIYAN
MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29
11:33:29 +03'00'

Щилиян Ничев

Информация по чл. 20, 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

за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

„Премиум Пропърти Инвест” АДСИЦ

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

През второто тримесечие на годината, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

2. Относителния 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 края на съответното тримесечие „Премиум Пропърти Инвест” АДСИЦ няма неплатени вземания от наеми, лизингови и арендни вноски.

29.07.2026г.

Nikolay
Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by
Nikolay Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:25:45
+03'00'

.....
/ Николай Цонев/

SHTILYAN
MIROSLAVOV
NICHEV

Digitally signed by SHTILYAN
MIROSLAVOV NICHEV
Date: 2026.07.29 11:33:43
+03'00'

.....
/ Щилиян Ничев/

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

През разглежданият период „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ отдава за ползване за ползване:

- едно помещение на партерен етаж с площ от 50 кв.м. в дванадесет етажната сграда находяща се в гр.София,район Триадика, ул.Луи Айер №2 собственост на дружеството с обща РЗП на сградата 3630.95кв.м.
- апартаменти с обща площ от 457.82 кв.м намиращи се в гр. Банско комплекс „Къща под белия връх“ собственост на дружеството.

Дела на активите отдадени под наем спрямо общият размер на инвестициите в недвижими имоти в процентно съотношение е 14.27%.

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

Не е извършвана продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2

Декларирам, че:

Най-малко 70 на сто от активите на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

Най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ са в резултат на основната дейност на Дружеството.

В дейността си „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ, спазва всички предвидени изисквания и ограничения на чл. 25, ал. 1-5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) и няма нарушения на предвидените ограничителни прагове.

Към края на юни 2026г. няма обстоятелства за деклариране по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

Няма обстоятелства за деклариране.

гр. София, 29.07.2026 г.

Николай Цонев

Nikolay Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by
Nikolay Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:26:02
+03'00'

Щилиян Ничев

SHTILYAN
MIROSLAVOV
NICHEV

Digitally signed by
SHTILYAN MIROSLAVOV
NICHEV
Date: 2026.07.29 11:33:58
+03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал. 4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Николай Георгиев Цонев, в качеството си на Изпълнителен директор на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ
- и
2. Мая Георгиева Влъчкова, в качеството си на управител на „Каприкорн Консултинг Сървисиз“ ЕООД – счетоводно предприятие съставител на финансовия отчет на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ

Декларираме, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ.
2. Междинния доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ.

Дата: 29 Юли 2026 г.

Декларатори:

Nikolay Georgiev
Tsoneff

Digitally signed by
Nikolay Georgiev Tsoneff
Date: 2026.07.29 11:26:18
+03'00'

Николай Георгиев Цонев

MAYA GEORGIEVA
VLACHKOVA

Digitally signed by MAYA
GEORGIEVA VLACHKOVA
Date: 2026.07.29 11:20:15
+03'00'

Мая Влъчкова