

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за групата

„Нео Лондон Капитал“ АД (Предприятие-майка) е акционерно дружество, учредено съгласно законодателство на Република България, вписано в Търговския регистър и регисъра на юридическите лица с нестопанска цел под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с решение № 123-ПД от 24 януари 2017 г. на Комисията за финансов надзор.

Основната дейност на „Нео Лондон Капитал“ АД и неговите дъщерни дружества (Групата) се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижности, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижности, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Седалището и адресът на управление на Предприятието-майка са в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

Органът на управление на Предприятието-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

В Съвета на директорите участват Християн Дънков, Лилия Гюрова и Антония Видинлиева.

Предприятието-майка се представлява само и единствено от Християн Дънков.

Акциите на Предприятието-майка се търгуват на Българска фондова борса под борсов код NLC.

Към 31 декември 2022 г. Групата има 11 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 декември 2022 г. Участие %	31 декември 2021 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Инвестиции в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	51,42%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	51,42%
Кабакум Истейтс ЕООД, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ЕИК: 206393320	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	51,42%

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет на Групата дванадесет месеца към 31 декември 2022 г. е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни

счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2022 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2022 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 3 – Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и годишни подобрения 2018 – 2020

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2022 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС.

4. Промени в приблизителните оценки

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

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

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните

източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г.

5. Управление на риска относно финансови инструменти

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.

Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими сделки и събития през периода

Усложнената международна обстановка през последните месеци, свързана с напрежението между Украйна и Руската федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Военните действия на територията на Украйна от страна на Руската федерация доведоха до спад на руската рубла с над 25% (към 01 март 2022 г.). С цел предотвратяване на обезценяване на руската рубла, Руската федерация от своя страна въведе редица ограничителни мерки, сред които временна забрана на чуждестранни лица да продават свои инвестиции както и покупка на чуждестранна валута за руски рубли, плащанията по задължения към чуждестранни лица да се извършват само в руски рубли и други. Групата притежава експозиция в Инвест Девелопмент АД, чиито акции се търгуват на Московската фондова борса. Експозицията е с балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 29 886 хил. лв. В допълнение Групата притежава експозиции към руски контрагенти с балансова стойност в размер на 1 281 хил. лв., деноминирани в евро и лева.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Групата, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

8. База за консолидация

8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Обобщена информация от консолидирания отчет на „Премиер Фонд“ АДСИЦ преди групови елиминация е представена както следна:

	31 декември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	60 227	63 879
Текущи активи	647	2 022
Активи, държани в процес на продажба	11 895	6 425
Общо активи	72 769	72 326
Нетекущи пасиви	35 745	44 428
Текущи пасиви	17 098	8 598
Общо пасиви	52 843	53 026
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	10 246	9 924
- неконтролиращо участие	9 680	9 376
	За 12 месеца към 31 декември 2022 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 ‘000 лв.
Приходи	3 202	3 000
Финансови разходи	-	21
Разходи за персонала	(1 758)	(2 003)
Други разходи	(818)	(782)
Печалба за периода	626	236
Общо всеобхватна печалба за периода	626	236
Общо всеобхватна печалба, относима към		
- собствениците на предприятието-майка	322	121
- неконтролиращо участие	304	115
	За 12 месеца към 31 декември 2022 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 076	8 734
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	1
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 996)	(8 829)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	80	(94)

8.2. Придобиване на контрол над „Кабакум Истейтс“ ЕООД

През март 2021 г. Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Кабакум Истейтс“ ЕООД, със седалище гр. Варна. Стойността на направената инвестиция е в размер на 1 620 хил. лв. Възнаграждението е изцяло платено през 2020 г. и е било представено в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2020 г. на ред „Търговски и други вземания“.

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

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дъщерното дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД е извършено в края на март 2021 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни данни за дружеството към месец март 2021 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	1 620
Пари и парични еквиваленти	1
Общо активи	1 621
Задължения	-
Нетни разграничими активи	1 621

Печалбата, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	1 621
Платено възнаграждение	(823)
Неконтролиращо участие	(787)
Печалба от бизнес комбинацията	11

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

8.3. Продажба на неконтролиращо участие в „Премиер Фонд“ АДСИЦ

През 2021 г. Групата се е освободила от 2,97% от капитала на дъщерното предприятие, като в резултат на операцията стойността на неконтролиращото участие се е увеличила с 546 хил. лв., а стойността на неразпределената печалба на Групата се увеличила с 53 хил. лв.

9. Репутация

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

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо в началото на периода	726	726
Салдо в края на периода	<u>726</u>	<u>726</u>
Натрупана обезценка		
Салдо в началото на периода	(287)	(287)
Салдо в края на периода	<u>(287)</u>	<u>(287)</u>
Балансова стойност в края на периода	<u>439</u>	<u>439</u>

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Премиер Фонд АДСИЦ	400	400
Грийнхаус Стрелча АД	39	39
Общо	<u>439</u>	<u>439</u>

10. Машини, имоти и съоръжения

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

	Машини и съоръжения '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2022 г.	5	5
Придобити през периода	25	25
Рекласифицирани като държани за продажба	(24)	(24)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>6</u>	<u>6</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2022 г.	(1)	(1)
Амортизация за периода	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>4</u>	<u>4</u>

	Машини и съоръжения '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	5	5
Класифицирани като държани за продажба	(1 382)	(1 382)
Салдо към 31 декември 2021 г.	5	5
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Класифицирани като държани за продажба	57	57
Амортизация за периода	(56)	(56)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(1)	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	4	4

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

Към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

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

11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина и община Плевен и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

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

	'000 лв.
Инвестиционни имоти към 1 януари 2021 г.	62 405
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	1 620
- покупка	24
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	42
Продадени пред периода	(1 108)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 100)
Рекласифицирани от активи, държани за продажба	5 906
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	13
Инвестиционни имоти към 31 декември 2021 г.	63 802
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 794
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 446)
Инвестиционни имоти към 31 декември 2022 г.	60 150

Инвестиционни имоти на стойност 55 761 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми, включително активи държани за продажба.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2022 г. в размер на 285 хил. лв. (2021 г.: 757 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. Не са признавани условни наеми.

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

През 2022 г. Групата е призналата приходи от неустойки по предварителни договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти в размер на 1 123 хил. лв. (2021 г.: 336 хил. лв.)

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 371 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи”.

Дружеството-майка е предоставило аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово и Велико Търново в размер на 2 035 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити през първо тримесечие на 2023 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13 и няма промяна спрямо 31 декември 2021 г.

12. Активи , държани за продажба

	‘000 лв.
Активи към 1 януари 2021 г.	5 906
Трансфер към инвестиционни имоти	(5 906)
Трансфер от инвестиционни имоти	5 100
Трансфер от имоти, машини и съоръжения	1 325
Инвестиционни имоти към 31 декември 2021 г.	6 425
Трансфер от имоти, машини и съоръжения	24
Трансфер от инвестиционни имоти	5 446
Инвестиционни имоти към 31 декември 2022 г.	11 895

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Премиер Фонд АДСИЦ е сключил предварителен договор за продажба на собствен имот ведно с прилежащите машини и съоръжения. През януари 2022 г. Групата е изградила СОТ на инвестиционен имот класифициран като държан за продажба.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13.

13. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	31 декември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	47 608	46 006
- Капиталови инструменти, котиран на Българска фондова борса	1 817	1 772
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	6 297	6 333
Балансова стойност	55 722	54 111

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти” и ред „Други финансови позиции”.

Към 31 декември 2022 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 18 413 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 16 951 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 19.3.

14. Предоставени заеми

Нетеукци активи	31 декември 2022 г-			31 декември 2021 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи						
Кредити и заеми	49	-	49	-	-	-
Начислени обезценки	-	-	(2)	-	-	-
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			47			-

Текущи активи	31 декември 2022 г-			31 декември 2021 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи						
Кредити и заеми	5 724	201	5 925	835	40	875
Начислени обезценки	-	-	(296)	-	-	(44)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			5 629			831

15. Търговски и други вземания

	31 декември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутно	35	1 759
Обезценка на търговски вземания	(16)	(15)
Търговски вземания, нетно	19	1 744
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	450	449
Други вземания, бруто	558	287
Очаквани кредитни загуби	(18)	(12)
Други вземания, нетно	990	724
Финансови активи	1 009	2 468
Данъци за възстановяване	4	-
Други	5	45
Нефинансови активи	9	45
Търговски и други вземания	1 018	2 513

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

16. Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2022 г. Групата притежава 146 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 83 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в странати. Към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2022 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти

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.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Предприятието-майка се състои от 99 950 броя обикновени акции с номинална стойност 100 лв. за всяка. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Предприятието-майка.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Предприятието-майка, съответно към 31 декември 2022 г. и 31 декември 2021 г. е представен, както следва:

	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,9
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица	69 922	69,96	69 922	69,96
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

18. Отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2022	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 513	160	1 673
Търговски и други вземания	(2)	(24)	(26)
Предоставени заеми	(3)	-	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 935	136	2 071
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(52)		(76)
Отсрочени данъчни пасиви	1 987		2 147
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 935		2 071

През предходния отчетен период са възникнали следните данъчни активи и пасиви:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2021	печалбата или	2021
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 312	201	1 513
Търговски и други вземания	(2)	-	(2)
Предоставени заеми	(5)	2	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 732	203	1 935
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 786		1 987
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 732		1 935

19. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2022	2021	2022	2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	10 433	8 056	17 994	25 992
Банкови заеми	5 303	6 768	27 271	31 954
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	12 842	9 418		-
Общо балансова стойност	28 578	24 242	45 265	57 946

19.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Предприятието-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100007181;
- Брой облигации: 20 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Лихва: 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,25%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Предприятието-майка на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2022 г. е в размер на 6 407 хил. лв., от които 407 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 4 024 хил. лв., от които 24 хил. лв. лихви). Групата има падежирана вноска по облигационния си заем в размер на 2 363 хил. лв.

Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, има задължение по облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100024178;
- Брой облигации: 20 000;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;
- Срок на облигационния заем: 8 год. до 15 декември 2025 г.;
- Лихва: 4,50%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

Емисията се търгува на БФБ под борсов код 4PRA. Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2022 г. са в размер на 4 026 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 4 032 хил. лв., от които 32 хил. лв. лихви).

19.2. Банкови заеми

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;

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

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29 декември 2022 г. до 22 декември 2023 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 2 900 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 04 ноември 2021 г. до 04 ноември 2022 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – ценни книжа, собственост на дружеството, с балансова стойност 3 905 хил.лв., съгласно индивидуалния отчет на „Предприятието-майка“.

19.3. Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2022 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 12 842 хил. лв., от които 130 хил. лв. лихви (31 декември 2021 г.: 9 418 хил. лв., от които 95 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделки е между 4,50% и 6,50%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2022 г. 27 419 хил. лв. (31

декември 2021 г.: 22 181 хил. лв.), от които 9 006 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2021.: 9 123 хил. лв.).

20. Търговски и други задължения

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	199	203
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	29 164	14 905
Финансови пасиви	29 363	15 108
Пенсионни и други задължения към персонала	18	15
Други	191	503
Нефинансови пасиви	209	518
Текущи търговски и други задължения	29 572	15 626

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

21. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Печалба/Загуба от продажба с финансови активи	-	1
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 602	2 155
Приходи от дивиденди	-	7
	1 602	2 163

22. Други финансови позиции

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Приходи от лихви	161	38
Разходи за лихви	(3 016)	(3 477)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	10	26
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	702	267
Печалби / (Загуби) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	18
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(256)	320
Други финансови позиции, нетно	(239)	(428)
	(2 638)	(3 236)

23. Печалби / (Загуби) от продажба на нетекущи активи

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	2 700
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(1 108)
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	1 592

24. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Консултантски услуги	(47)	(84)
Такси и комисиони	(60)	(59)
Други	(141)	(126)
	(248)	(269)

25. Разходи за персонала

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Разходи за заплати	(161)	(150)
Разходи за осигуровки	(32)	(32)
	(193)	(182)

26. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(371)	(365)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(40)	-
Други разходи	(57)	(7)
	(468)	(372)

27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2021 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	1 239	738
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(124)	(74)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	170	216
- Необлагаеми приходи	63	28
- Обезценки на вземания	(25)	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи: Възникване и обратно проявление на временни разлики	(136)	(203)
Разходи за данъци върху дохода	(136)	(203)

28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

28.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Предприятието-майка включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	40	36
Общо възнаграждения	40	36

29. Разчети със свързани лица

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	4	2
Общо текущи задължения към свързани лица	4	2
Общо задължения към свързани лица	4	2

30. Доход на една акция

Основният доход / (Основаната загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба / (загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Предприятието-майка. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2022	За 12 месеца към 31 декември 2021
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	799 000	410 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	7,99	4,10

31. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2022 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 114	-	47 608	55 722
Общо	8 114	-	47 608	55 722
31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	8 105	-	46 006	54 111
Общо	8 105	-	46 006	54 111

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

32. 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, с изключение на следните некоригиращи събития:

- В края на месец януари в Премиер Фонд АДСИЦ е получено предизвестие от Банката-депозитар, относно прекратяване на договора за депозитарни услуги. Към датата на

приемане на настоящия междинен консолидиран отчет са предприети всички действия по замяна на Банката-депозитар и одобрението ѝ от КФН, съгласно изискванията на ЗДСИЦДС.

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация за 2021 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 28 февруари 2023 г.