



Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран  
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 декември 2020 г.

# Съдържание

Страница

Междинен доклад за дейността	-
Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	5

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември	31 декември
		2020	2019
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	8.2	441	-
Инвестиционни имоти	9	68 311	-
Имоти, машини и съоръжения	10	1 380	-
Предоставени заеми	12	850	-
<b>Нетекущи активи</b>		<b>70 932</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	11	47 103	40 121
Предоставени заеми	12	352	2 230
Търговски и други вземания	13	8 904	394
Пари и парични еквиваленти	14	176	3
<b>Текущи активи</b>		<b>56 535</b>	<b>42 748</b>
<b>Общо активи</b>		<b>127 467</b>	<b>42 748</b>

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

Изп. Директор:

/Християн Дънков/

/Гюляя Рахман/



Дата:




Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 23 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Пояснение	31 декември	31 декември
	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	15 9 995	9 995
Общи резерви	999	999
Неразпределена печалба	7 667	6 646
<b>Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>	<b>18 661</b>	<b>17 640</b>
Неконтролиращо участие	8 659	-
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>27 320</b>	<b>17 640</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Задължения по заеми	17 69 160	19 989
Отсрочени данъчни пасиви	16 1 732	978
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>70 892</b>	<b>20 967</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Задължения по заеми	17 17 742	2 727
Търговски и други задължения	18 11 510	1 412
Задължения към свързани лица	24 3	2
<b>Текущи пасиви</b>	<b>29 255</b>	<b>4 141</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>100 147</b>	<b>25 108</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>127 467</b>	<b>42 748</b>


Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

  
Гюля Рахман



Дата: 1 март 2021 г.

Изп. Директор:


  
Християн Дънков



## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември

Пояснение	За 12 месеца	За 3 месеца	За 12 месеца	За 3 месеца
	към 31 декември 2020 '000 лв.	към 31 декември 2020 '000 лв.	към 31 декември 2019 '000 лв.	към 31 декември 2019 '000 лв.
Печалби и загуби от операции с финансови инструменти	19	2 679	647	4 680
Други финансови позиции	20	(2 909)	(1 146)	(1 297)
Приходи от продажби		82	79	-
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9	1 480	753	-
Други приходи	21	1 014	235	-
Разходи за материали		(11)	(7)	-
Разходи за външни услуги		(284)	(188)	(54)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(289)	(289)	-
Разходи за персонала		(61)	(21)	(46)
Други разходи		(17)	(3)	(2)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>1 684</b>	<b>60</b>	<b>3 281</b>
Разходи за данъци върху дохода	22	(280)	(68)	(466)
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>		<b>1 404</b>	<b>(8)</b>	<b>2 815</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>		<b>1 404</b>	<b>(8)</b>	<b>2 815</b>
<b>Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:</b>				
- Неконтролиращо участие		447	64	-
- Акционерите на предприятието-майка		957	(72)	2 815
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежащ на:</b>				
- Неконтролиращо участие		447	64	-
- Акционерите на предприятието-майка		957	(72)	2 815
<b>Доход на една акция (в лв.)</b>	25	<b>9,57</b>	<b>(0,72)</b>	<b>28,16</b>


Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

  
Гюлий Рахман

Дата: 1 март 2021 г.



Изп. Директор:

  
/Християн Дънков/



## Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо собствен капитал на собствените на предприятието - майка	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	9 995	999	6 646	17 640	-	17 640
Бизнес комбинации	-	-	64	64	8 212	8 276
Сделки със собственниците	-	-	64	64	8 212	8 276
Печалба за периода	-	-	957	957	447	1 404
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	957	957	447	1 404
Салдо към 31 декември 2020 г.	9 995	999	7 667	18 661	8 659	27 320

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

Изп. Директор:

/Християн Дънков/



/Гюлий Рахман/


Дата: 1 март 2021 г.




## Междинен съкратен отчет за промените в собственения капитал за периода, приключващ на 31 декември (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	9 995	-	4 830	14 825
Печалба за периода	-	-	2 815	2 815
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 815	2 815
Разпределение на печалба към резерви	-	999	(999)	-
Салдо към 31 декември 2019 г.	9 995	999	6 646	17 640

Съставител: "Кроу България Адавайзъри" ЕООД

Исп. Директор:  /Християн Дънков/

 /Гюляй Рахман/



Дата: 1 март 2021 г.




## Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	231	-
Плащания към доставчици	(140)	(42)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(56)	(46)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(4 303)	(2 749)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	9 685	4 423
Възстановени / (Платени) данъци (без данъци върху дохода)	931	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(30)	(3)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>6 318</b>	<b>1 583</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания, свързани с придобиване на инвестиционни имоти	(8 531)	-
Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти	1 191	-
Плащания, свързани с бизнес комбинации, нетно от придобити пари и парични еквиваленти	(12 787)	-
Постъпления от продажба на дъщерни предприятия	2 046	-
Плащания, свързани със закупени финансови активи	(365)	(842)
Плащания, свързани с продажба на финансови активи	459	740
Предоставени заеми	(900)	(2 855)
Постъпления от предоставени заеми	2 128	1 586
Получени лихви	134	35
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(16 625)</b>	<b>(1 336)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	31 244	1 905
Платени заеми	(17 802)	(23)
Платени лихви	(2 948)	(2 130)
Други парични потоци от финансова дейност	(13)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>10 481</b>	<b>(248)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>174</b>	<b>(1)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	3	4
Ефект от очаквани кредитни загуби	(1)	-
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>176</b>	<b>3</b>

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

Изм. Директор:

  
Гюляй Рахман

  
/Християн Дънков/

Дата: 1 март 2021 г.





## Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

„Нео Лондон Капитал“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на юридическите дружества с Решение № 123-ГД от 24 януари 2017 г. на КФН.

„Нео Лондон Капитал“ АД (Групата) включва предприятието-майка и неговите дъщерни предприятия.

Основната дейност на Групата се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Седището и адресът на управление е на предприятието-майка е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ 40.

Акциите на предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса, сегмент „Standard“. Считано от 15 февруари 2021 г. акциите на предприятието-майка се търгуват под борсов код NLC.

Органът на управление на предприятието-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите. До 24 февруари 2021 г. в Съвета на директорите са участвали Християн Дънков, Лилия Горова и Майя Пенева. Считано от 24 февруари 2021 г. Мая Пенева е освободена като член на Съвета на директорите и на нейно място е избрана Антония Видинлиева.

До 24 февруари 2021 г. предприятието-майка се е представлявало от Християн Дънков и Майя Пенева заедно. Считано от 25 февруари 2021 г. предприятието-майка се представлява от Християн Дънков.

Към 31 декември 2020 г. предприятието-майка има наети 3 служители на договор за управление и контрол и 2 служители на трудов договор.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2020 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на предприятието-майка към 31 декември 2019 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), публикуван в Търговския регистър. 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 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 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действателно предприятие.

### **3. Счетоводна политика и промени през периода**

#### **3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2020 г.**

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане, но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения към МСФО 16 „Отстъпки при лизингови договори, свързани с Ковид-19“, в сила от 1 юни 2020 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 3 „Бизнес комбинации“, в сила от 1 януари 2020 г., прието от ЕС;
- Изменения в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 „Промяна в референтните лихвени проценти“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 и МСС 8 „Дефиниция за материалност“, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения към Концептуалната Рамка за Финансово отчитане, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството на предприятието-майка очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 „Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи“ и, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 3 „Бизнес комбинации“, МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“, МСС 37 „Провизии, условни задължения и условни активи“;
- Годишни подобрения 2018-2020, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 4 „Застрахователни договори“, в сила от 1 юни 2020 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7 „Промяна в референтните лихвени проценти“ (фаза 2), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС.

#### **4. Промени в приблизителните оценки**

При изготвянето на междинния съкратен 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 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 финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 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 изложено 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 финансов отчет на Групата към 31 декември 2019 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### **6. Значими събития и сделки през периода**

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от Covid-19. В България бе обявено извънредно епидемиологично положение в периода от 13 март до 13 май включително, при спазване на строги противоепидемиологични мерки, включващи социална изолация, социална дистанция, временно закриване на определени търговски обекти и забраняване на повечето групови дейности. От 14 май до 30 ноември е обявена извънредна епидемична обстановка, при която остават в сила част от вече въведените мерки, а други се отменят, с цел подпомагане на бизнеса и подобряване на създалата се икономическа ситуация.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични. В тази връзка, ръководството е преразгледало оценките на притежаваните от Групата финансовите активи, отчетнати по амортизирана стойност, с цел отразяване на ефекта от Covid-19 при определяне на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9.

Ръководството на Групата ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

#### **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

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	31 декември 2020 участие	31 декември 2019 Участие
Премиер Фонд АДСИЦ	България	Секюритизация в недвижими имоти	54,39%	0,00%
Грийнхаус Стлеча АД	България	Операции с недвижими имоти	54,39%	0,00%

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

	31 декември 2020 '000 лв.
<b>Активи</b>	
Нетекущи активи	69 768
Текущи активи	8 961
<b>Общо активи</b>	<b>78 729</b>
Нетекущи пасиви	51 643
Текущи пасиви	8 022
<b>Общо пасиви</b>	<b>59 665</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>	
- собствениците на предприятието-майка	10 369
- неконтролиращо участие	8 695
	<b>2020 '000 лв.</b>
Приходи	1 096
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 480
Финансови разходи	(900)
Разходи за материали	(11)
Разходи за външни услуги	(224)
Разходи за персонала	(13)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(182)
Други разходи	(5)
<b>Печалба за периода</b>	<b>1 241</b>
<b>Общо всеобхватен доход</b>	<b>1 241</b>
<b>Общо всеобхватен доход, относим към</b>	
- собствениците на предприятието-майка	947
- неконтролиращо участие	447

	2020
	'000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	982
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(18 239)
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 062
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(10 195)</b>

## 8.2. Придобиване на контрол над „Премиер Фонд“ АДСИЦ

На 11 август 2020 г. с решение на Комисията за финансов надзор предприятието-майка е получило разрешение за публикуване на търгово предложение за изкупуване на акции от миноритарните собственици на „Премиер Фонд“ АДСИЦ. Така, на 11 август 2020 г. Групата е придобила контрол върху 63,94% от правата на глас в „Премиер Фонд“ АДСИЦ. До 10 август 2020 г. инвестицията в дъщерното предприятие е била представяна като финансов актив, отчитан по справедлива стойност през печалбата и загубата със справедлива стойност от 12 082 хил. лв. Акциите на дъщерното предприятие се търгуват на БФБ под борсов код 4PR.

От датата на придобиването дружество „Премиер Фонд“ АДСИЦ е реализирало приходи в размер на 1 509 хил. лв. и печалба в размер на 1 064 хил. лв., които са включени в годишния консолидиран финансов отчет. Ако дружеството беше придобито на 1 януари 2020 г., приходите на Групата за периода щяха да бъдат с 554 хил. лв. повече, а печалбата на Групата щеше да е с 1 037 хил. лв. по-малко.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество „Премиер Фонд“ АДСИЦ е извършено през август 2020 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни данни за дружеството към месец август 2020 г.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	'000 лв.
Инвестиционни имоти	52 720
Търговски и други вземания	7 132
Пари и парични еквиваленти	10 309
<b>Общо активи</b>	<b>70 161</b>
Задължения	(52 338)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>17 823</b>
	'000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	12 081
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(10 309)
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>1 772</b>
Разходи по придобиването	-
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b>1 772</b>

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

	<b>'000 лв.</b>
Платено възнаграждение	12 082
Неконтролиращо участие	6 427
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	<u>(17 823)</u>
<b>Репутация от бизнес комбинацията</b>	<b><u>686</u></b>

След бизнес комбинацията, Групата е придобила още 0,09% от капитала на дъщерното дружество, като в резултат от операцията е призната допълнителна репутация в размер на 1 хил. лв.

В края на отчетния период Групата се е освободила от 9,64% от капитала на дъщерното предприятие, като в резултата на операцията е стойността на неконтролиращото участие се е увеличила с 1 838 хил. лв. и неразпределената печалба на Групата с 64 хил. лв.

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

В края на отчетния период е извършен тест за обезценка на генерирана репутация, като резултат е призната загуба от обезценка в размер на 287 хил. лв.

### **8.3. Придобиване на контрол над „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД**

В края на отчетния период Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД, със седалище гр. Стрелча. Стойността на направената инвестиция е в размер на 9 440 хил. лв.2

Предмета 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 „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е извършено в края на декември 2020 г. като за целите на настоящия отчет са използвани провизорни данни за дружеството към месец декември 2020 г.

	<b>Справедлива стойност към датата на придобиване</b>
	<b>'000 лв.</b>
Инвестиционни имоти	9 838
Търговски и други вземания	13
Пари и парични еквиваленти	36
<b>Общо активи</b>	<b>9 887</b>
Задължения	(524)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>9 363</b>

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

	<b>'000 лв.</b>
Платено възнаграждение	5 134
Неконтролиращо участие	4 270
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(9 363)
<b>Репутация от бизнес комбинацията</b>	<b>41</b>

Репутацията е свързана главно с очакванията за растеж и бъдеща рентабилност. Репутацията не се очаква да бъде приспадната за данъчни цели. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

#### **9. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала, предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционни имоти.

Групата оценява своите инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на база от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

	<b>'000 лв.</b>
Инвестиционни имоти към 01 януари 2020 г.	-
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	62 558
- покупка	6 738
Продадени пред периода	(2 465)
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	1 480
<b>Инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г.</b>	<b>68 311</b>

Като инвестиционни имоти в отчета за финансовото състояние на Групата са представени недвижими имоти, находящи се в градовете Априлци, Балчик, Бяла (обл. Варна), Варна, Добрич, Пловдив, Русе, Стрелча и София, и в с. Яребична, общ. Аксаково, обл. Варна.

Приходите от наем са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем“.

Към 31 декември 2020 г. Групата е предоставила инвестиционни имоти на стойност 55 499 хил. лв. като обезпечение по заеми, представени в пояснение 17.2.

#### 10. Имоти, машини и съоръжения

През отчетния период групата придобива машини и съоръжения на стойност 1 382 хил. лв. Активите са находящи в с. Стамболово (общ. Хасково). За периода от придобиването им до края на отчетния период е начислена амортизация в размер на 2 хил. лв. Балансовата стойност към края на отчетния период е в размер на 1 380 хил. лв.

#### 11. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	43 852	36 875
- Акции, търгувани на БФБ	1 485	1 539
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	1 766	1 707
<b>Балансова стойност</b>	<b>47 103</b>	<b>40 121</b>

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 2020 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 12 953 хил. лв. (31 декември 2019г.: 4 670 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка17.

#### 12. Предоставени заеми

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Предоставени търговски заеми	1 152	876
Вземания по договори с ангажмент за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	1 354
	<b>1 152</b>	<b>2 230</b>

##### 12.1. Предоставени търговски заеми

Към 31 декември 2020 Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 352 хил. лв., от които 14 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 876 хил. лв., от които 69 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при лихвени проценти между 2,7% и



7%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признало очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 47 хил. лв.)

През периода Групата е предоставила дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2022 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,85% годишно. Вземанията по заема възлизат на 800 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 42 хил. лв.

## 12.2. Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Предоставените заеми към декември 2019 г. в размер на 1 354 хил. лв., от които 49 хил. лв. лихви, представляват вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции със справедлива стойност към 31 декември 2019 г. в размер на 2 126 хил. лв., в резултат на което Групата не е признала очаквани кредитни загуби. По сделките се начисляват лихви в размери между 5% и 7,5%. Към 31 декември 2020 г. тези сделки са приключени.

## 13. Търговски и други вземания

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	3 538	80
Обезценка на търговски вземания	(153)	(80)
Търговски вземания, нетно	3 385	-
Предоставени аванси за финансови активи	4 927	-
Други вземания, бруто	77	414
Очаквани кредитни загуби	(4)	(20)
Други вземания, нетно	73	394
<b>Финансови активи</b>	<b>8 385</b>	<b>394</b>
Данъци за възстановяване	457	-
Разходи за бъдещи периоди	62	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>519</b>	<b>-</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>8 904</b>	<b>394</b>

Вземанията от предоставени аванси, включват предоставени аванси на контрагенти за придобиване на специализирани дружества по чл. 22 а от ЗДСИЦ.

## 14. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Пари и парични еквиваленти в брой и по сметки в:		
- български лева	177	3
Очаквани кредитни загуби	(1)	-
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>176</b>	<b>3</b>

### 15. 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 2020 г. и 31 декември 2019 г. е представен, както следва:

	31 декември 2020	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Индъстри Дивелпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	28 665	28,68
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 160	5,16
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	69 922	69,96	66 125	66,16
<b>Общ брой акции</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>

### 16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати от бизнес- комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	-	474	-	474
<b>Текущи активи</b>				
Финансови активи	1 039		273	1 312
Търговски и други вземания	(10)		8	(2)
Предоставени заеми	(4)		(1)	(5)
Неизползвани данъчни загуби	(47)		-	(47)
	<b>978</b>	<b>474</b>	<b>280</b>	<b>1 732</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(61)			(54)
Отсрочени данъчни пасиви	1 039			1 786
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>978</b>			<b>1 732</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2019 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2019	печалбата или загубата	2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	569	470	1 039
Търговски и други вземания	(8)	(2)	(10)
Предоставени заеми	(2)	(2)	(4)
<b>Неизползвани данъчни загуби</b>	<b>(47)</b>	<b>-</b>	<b>(47)</b>
	<b>512</b>	<b>466</b>	<b>978</b>
<b>Признати като:</b>			
Отсрочени данъчни активи	(57)		(61)
Отсрочени данъчни пасиви	569		1 039
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>512</b>		<b>978</b>

#### 17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2020	31 декември 2019	31 декември 2020	31 декември 2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	6 093	25	33 991	19 989
Банкови заеми	3 523	-	35 169	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	8 126	2 702	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>17 742</b>	<b>2 727</b>	<b>69 160</b>	<b>19 989</b>

#### 17.1. Облигационни заеми

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

- ISIN: BG2100007081;
- 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: 6,75%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект 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 2020 г. в размер на 2 036 хил. лв., от които 36 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г: 25 хил. лв., от които 25 хил. лв. лихви).

На 15 декември 2017 г. „Премиер Фонд“ АДСИЦ е сключило 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.;
- Лихва: 4,50%;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 12 юни 2018 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на дъщерното предприятие на Българска фондова борса. Емисията се търгува под борсов код 4PRA.

През отчетния период е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение лихвата по облигационния заем да бъде променена от 6,50% на 4,50%. Другите параметри остават непроменени.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2020 г. в размер на 4 057 хил. лв., от които 57 хил. лв. лихви.

## 17.2. Банкови заеми

През периода Групата е сключила договор за банков кредит с инвестиционна цел в размер на 8 000 хил. лв. със срок на връщане 25 декември 2020 г. Договореният лихвен процент е БЛП на банката плюс надбавка. Към 31 декември 2020 г. заемът е погасен.

През периода Групата е сключила договор за банков кредит с инвестиционна цел в размер на 3 100 хил. лв. със срок на връщане 25 декември 2020 г. Договореният лихвен процент е БЛП на банката плюс надбавка. Към 31 декември 2020 г. заемът е погасен.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 5 200 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 25 февруари 2027 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 9 800 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 30 август 2028 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 1 640 хил. евро;
- Лихвен процент – EURIBOR плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 26 юли 2029 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 1 600 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 25 септември 2029 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 11 300 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 18 юни 2030 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 400 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – до 03 юни 2021 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за банков заем със следните характеристики:

- Размер на заема: 7 600 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – 120 месеца – до 15 декември 2030 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата и залог на всички акции на "Грийнхаус Стрелча" АД.

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договор за овъдрафт със следните характеристики:

- Размер на заема: 750 хил. лв.;
- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка;
- Срок на кредита – 22 декември 2021 г.;
- Обезпечения по кредита са имоти на Групата.

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

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2020 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 8 126 хил. лв., от които 46 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 2 702 хил. лв., от които 20 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 3,85% и 6,50%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Дружеството-майка към 31 декември 2020 г. 14 620 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 670 хил. лв.), от които 1 667 хил. лв. акции на Групата в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

### 18. Търговски и други задължения

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	271	17
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	11 048	1 390
Задължения по цесии	3	3
<b>Финансови пасиви</b>	<b>11 322</b>	<b>1 410</b>
Пенсионни и други задължения към персонала	12	2
Други	176	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>188</b>	<b>2</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>11 510</b>	<b>1 412</b>

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

### 19. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	-	20
Загуба от продажба с финансови активи	-	(32)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 679	4 666
Приходи от дивиденди		26
	<b>2 679</b>	<b>4 680</b>

## 20. Други финансови позиции

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви	74	172
Разходи за лихви	(2 818)	(1 503)
Печалба от операции с финансови активи	-	15
Загуба от операции с финансови активи	-	(3)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	44	83
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	(39)
Други финансови позиции, нетно	(209)	(22)
	<u>(2 909)</u>	<u>(1 297)</u>

## 21. Други приходи

Другите приходи в размер на 1 014 хил. лв. представляват неустойки по договори с контрагенти във връзка с неспазени уговорки по договори.

## 22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2019 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	1 684	3 282
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от (разход за) данъци върху дохода	(168)	(328)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	272	463
Необлагаеми приходи	133	5
Обезценка на финансови активи	(6)	(4)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(280)	(466)
Разходи за данъци върху дохода	<u>(280)</u>	<u>(466)</u>

### 23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици и ключов управленски персонал.

#### 23.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на предприятието-майка включва членовете на Съвета на директорите.

	За 12 месеца към 31 декември 2020 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	22	21
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>22</b>	<b>21</b>

### 24. Разчети със свързани лица

	31 декември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	2
Общо текущи задължения към свързани лица	3	2
Общо задължения към свързани лица	3	2

### 25. Доход на една акция

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

	За 12 месеца към 31 декември 2020	За 12 месеца към 31 декември 2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	957 000	2 815 000
Брой акции	99 950	99 950
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>9,57</b>	<b>28,16</b>

### 26. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя активите и пасивите, отчетени по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира активите и пасивите 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 актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

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

31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	3 251	-	43 852	47 103
Инвестиционни имоти	-	-	68 311	68 311
<b>Общо</b>	<b>3 212</b>	<b>-</b>	<b>112 163</b>	<b>115 414</b>

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	3 246	-	36 875	40 121
<b>Общо</b>	<b>3 246</b>	<b>-</b>	<b>36 875</b>	<b>40 121</b>

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

## 27. Събития след края на отчетния период

През месец януари 2021 г., Групата е приела възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с предприетите от органите на Република България действия за ограничаване на пандемията от COVID-19 и последиците от тях" /Реда за отсрочване/, приет от УС на Асоциацията на Банките в България и одобрен от УС на БНБ на 09.04.2020 г., изменен с решения на УС на БНБ на 09.07.2020 г. и 10.12.2020 г., и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2020/02), изменени с Насоки EBA/GL/2020/08 и EBA/GL/2020/15. Групата е приела да прилага Механизъм 1 на БНБ за отсрочване на лихви и главници за срок от 3 месеца по свои кредити

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

## 28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 1 март 2021 г.