



Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран  
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

30 септември 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	6

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	8.2	687	-
Инвестиционни имоти	9	51 118	-
<b>Нетекущи активи</b>		<b>51 805</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	11	46 419	40 121
Предоставени заеми	12	853	2 230
Търговски и други вземания	13	8 197	394
Пари и парични еквиваленти	14	10 712	3
<b>Текущи активи</b>		<b>66 171</b>	<b>42 748</b>
Инвестиционни имоти, държани за продажба	10	2 465	-
<b>Общо активи</b>		<b>120 441</b>	<b>42 748</b>

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД


  
/Гюляй Рахман/



Изп. Директор:

  
/Християн Дънков/

Председател на СД:

  
/Майя Пенева/

Дата: 27 ноември 2020 г.

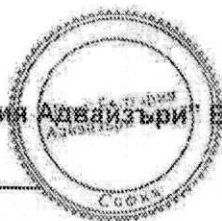
Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 представляват неразделна част от него.

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

	Пояснение	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	15	9 995	9 995
Общи резерви		999	999
Неразпределена печалба		7 675	6 646
<b>Общо собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка</b>		<b>18 669</b>	<b>17 640</b>
Неконтролиращо участие		6 793	-
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>25 462</b>	<b>17 640</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Задължения по заеми	17	69 893	19 989
Отсрочени данъчни пасиви	16	1 190	978
<b>Нетекучи пасиви</b>		<b>71 083</b>	<b>20 967</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	17	18 416	2 727
Търговски и други задължения	18	5 477	1 412
Задължения към свързани лица	24	3	2
<b>Текущи пасиви</b>		<b>23 896</b>	<b>4 141</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>94 979</b>	<b>25 108</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>120 441</b>	<b>42 748</b>

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

/Гюляй Рахман/



Изп. Директор:

/Християн Дънков/

Председател на СД:

/Майя Пенева/

Дата: 27 ноември 2020 г.

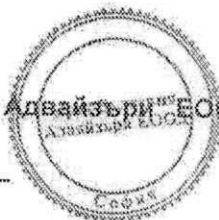
Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември

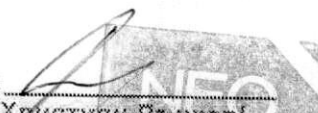
Пояснение	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2019 '000 лв.	
Печалби и загуби от операции с финансови инструменти	19	2 032	2 613
Други финансови позиции	20	(1 763)	(1 067)
Приходи от наем		3	-
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	9, 10	727	-
Други приходи	21	779	-
Разходи за материали		(4)	-
Разходи за външни услуги		(96)	(37)
Разходи за персонала		(40)	(35)
Други разходи		(14)	(2)
Печалба преди данъци		1 624	1 482
Разходи за данъци върху дохода	22	(212)	(181)
Печалба за периода		1 412	1 301
Общо всеобхватен доход за периода		1 412	1 301
Печалба за периода, принадлежащ на:			
- Неконтролиращо участие		383	-
- Акционерите на предприятието-майка		1 029	1 301
Общо всеобхватен доход за периода, принадлежащ на:			
- Неконтролиращо участие		383	-
- Акционерите на предприятието-майка		1 029	1 301
Доход на една акция (в лв.)	25	10,30	13,02

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

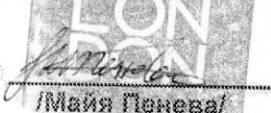
  
 /Гюляй Рахман/



Изп. Директор:

  
 /Християн Дънков/

Председател на СД:

  
 /Майя Пенчева/

Дата: 27 ноември 2020 г.

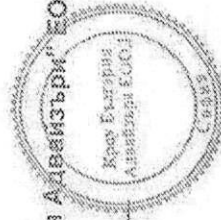
Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрити собствениците на загуба)	Общо собствен капитал на предприятието - майка	Неконтролируемо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	9 995	999	6 646	17 640	-	17 640
Бизнес комбинации	-	-	-	-	6 410	6 410
Сделки със собствениците	-	-	-	-	6 410	6 410
Печалба за периода	-	-	1 029	1 029	383	1 412
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1 029	1 029	383	1 412
Салдо към 30 септември 2020 г.	9 995	999	7 675	18 669	6 793	25 462

Съставител: "Кроу България Адвائзъри" ЕООД



/Голий Рахман/

Изп. Директор:



/Христиан Дънгов/

Председател на СД:



/Майя Пенева/

Дата: 27 ноември 2020 г.

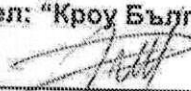


## Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо собствен Капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	9 995	4 830	14 825
Печалба за периода	-	1 301	1 301
Общо всеобхватен доход за периода	-	1 301	1 301
Салдо към 30 септември 2019 г.	9 995	6 131	16 126

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД


  
/Гюляй Рахман/



Изп. Директор:

  
/Християн Дънков/

Председател на СД:

  
/Майя Пенева/

Дата: 27 ноември 2020 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 представляват неразделна част от него.

## Междинен съкратен отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември

	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2019 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	74	-
Плащания към доставчици	(49)	(40)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(36)	(35)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(4 303)	(282)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	1 336	1 597
Други парични потоци от оперативна дейност	(32)	(2)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(3 010)</b>	<b>1 238</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания, свързани с придобиване на инвестиционни имоти	(139)	-
Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти	1 191	-
Плащания, свързани с бизнес комбинации, нетно от придобити пари и парични еквиваленти	(1 783)	-
Плащания, свързани със закупени финансови активи	-	(842)
Плащания, свързани с продажба на финансови активи	85	-
Предоставени заеми	(65)	(2 855)
Постъпления от предоставени заеми	1 430	1 271
Получени лихви	58	29
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>777</b>	<b>(2 397)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	16 082	1 903
Платени заеми	(1 427)	(23)
Платени лихви	(1 699)	(723)
Други парични потоци от финансова дейност	(13)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>12 943</b>	<b>1 157</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>10 710</b>	<b>(2)</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>10 712</b>	<b>2</b>

Съставител: "Кроу България Адвайзъри" ЕООД

  
Гюлий Рахман



Дата: 27 ноември 2020 г.

Изп. Директор:

  
Християн Дънков

Председател на СД:

  
Майя Пенева

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 22 представляват неразделна част от него.



## Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

„Нео Лондон Капитал“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Решение № 123-ПД 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 недвижими имоти, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими имоти, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Седалището 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“, под борсов код 178В.

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 Горова и Майя Пенева. Предприятието-майка се представлява от Християн Дънков и Майя Пенева заедно.

Към 30 септември 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 30 септември 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 действащо 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;
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са 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 появила 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 създадалата 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, отчитани 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	30 септември 2020 участие	31 декември 2019 Участие
Премиер Фонд АДСИЦ	България	Секюритизация в недвижими имоти	64,03%	0,00%

Обобщена информация за отчета на „Премиер Фонд“ АДСИЦ преди групови елиминация е представена както следна:

	30 септември 2020 '000 лв.
<b>Активи</b>	
Нетекущи активи	51 118
Текущи активи	18 462
Активи, държани за продажба	2 465
<b>Общо активи</b>	<b>72 045</b>
Нетекущи пасиви	49 903
Текущи пасиви	3 255
<b>Общо пасиви</b>	<b>53 158</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>	
- собствениците на предприятието-майка	12 094
- неконтролиращо участие	6 793
	2020 '000 лв.
Приходи	762
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	727
Финансови разходи	(331)
Разходи за материали	(4)
Разходи за външни услуги	(51)
Разходи за персонала	(4)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(52)
Други разходи	(3)
Печалба за периода	1 064
<b>Общо всеобхватен доход</b>	<b>1 064</b>
<b>Общо всеобхватен доход, относим към:</b>	
- собствениците на предприятието-майка	383
- неконтролиращо участие	681



	<b>2020</b>
	<b>'000 лв.</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(47)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 078
Нетен паричен поток от финансова дейност	(705)
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b><u>326</u></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 83,94% 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><u>70 161</u></b>
Задължения	(52 338)
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b><u>17 823</u></b>
	<b>'000 лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение	12 081
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(10 309)
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b><u>1 772</u></b>
Разходи по придобиването	-
<b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b>	<b><u>1 772</u></b>

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

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

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.

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.

	'000 лв.
Инвестиционни имоти към 01 януари 2020 г.	-
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	50 270
- покупка	136
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	<u>712</u>
Инвестиционни имоти към 30 септември 2020 г.	<u>51 118</u>

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 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 30 септември 2020 г. Групата е предоставила инвестиционни имоти на стойност 43 121 хил. лв. като обезпечение по заеми, представени в пояснение 17.2.



10. Инвестиционни имоти, държани за продажба

	'000 лв.
Инвестиционни имоти към 01 януари 2020 г.	-
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	2 450
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	15
<b>Инвестиционни имоти към 30 септември 2020 г.</b>	<b>2 465</b>

В края на отчетния период Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот – административна сграда с балансова стойност 2 465 хил. лв., находящ се в гр. Балчик. Групата е получила аванс по договора в размер на 2 500 хил. лв. Ръководството на Групата планира имотът да бъде продаден до края на 2020 г.

Към 30 септември 2020 г. инвестиционните имоти са заложен като обезпечение по заемите на Групата, представени в пояснение 17.2.

11. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	43 207	36 875
- Акции, търгувани на БФБ	1 485	1 539
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	1 727	1 707
<b>Балансова стойност</b>	<b>46 419</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 30 септември 2020 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 12 915 хил. лв. (31 декември 2018 г.: 4 670 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 17.

12. Предоставени заеми

	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Предоставени търговски заеми	853	876
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	1 354
	<b>853</b>	<b>2 230</b>

### 12.1. Предоставени търговски заеми

Към 30 септември 2020 Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 853 хил. лв., от които 110 хил. лв. лихви (31 декември 2019 г.: 876 хил. лв., от които 69 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при лихвени проценти 6% - 7%. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 45 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 47 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 6% и 7,5%. Към 30 септември 2020 г. тези сделки са приключени.

### 13. Търговски и други вземания

	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	3 392	80
Обезценка на търговски вземания	(92)	(80)
Търговски вземания, нетно	3 300	-
Предоставени аванси	3 490	-
Други вземания, бруто	374	414
Очаквани кредитни загуби	(18)	(20)
Други вземания, нетно	356	394
Финансови активи	7 146	394
Данъци за възстановяване	985	-
Разходи за бъдещи периоди	56	-
Нефинансови активи	1 041	-
Търговски и други вземания	8 187	394

Предоставените аванси в размер на 3 490 хил. лв. са във връзка с придобиване на специализирано дружество по чл. 22а от ЗДСИЦ.

### 14. Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
Пари и парични еквиваленти в брой и по сметки в:		
- български лева	10 713	3
Очаквани кредитни загуби	(1)	-
Търговски и други вземания	10 712	3

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

	30 септември 2020 Брой акции	30 септември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	28 665	28,68	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	66 147	66,18	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 пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020 '000 лв.	Признати в лечалбата или загубата '000 лв.	30 септември 2020 '000 лв.
Текущи активи			
Финансови активи	1 039	205	1 244
Търговски и други вземания	(10)	7	(3)
Предоставени заеми	(4)	-	(4)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	<u>978</u>	<u>212</u>	<u>1 190</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(61)		(54)
Отсрочени данъчни пасиви	1 039		1 244
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>978</b>		<b>1 190</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		Нетекучи	
	30 септември	31 декември	30 септември	31 декември
	2020	2019	2020	2019
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	780	25	39 990	19 989
Банкови заеми	10 594	-	29 903	-
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	7 042	2 702	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>18 416</b>	<b>2 727</b>	<b>69 893</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 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 30 септември 2020 г. в размер на 360 хил. лв. (31 декември 2019 г. 25 хил. лв.) представлява 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: 6,50%;
- 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. Облигациите се търгуват под борсов код 4PRA.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 септември 2020 г. в размер на 420 хил. лв. представлява 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 30 септември задълженията по заема възлизат на 7 417 хил. лв., от които лихви в размер на 3 хил. лв.

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 30 септември задълженията по заема възлизат на 3 093 хил. лв., от които лихви в размер на 1 хил. лв.

Двата банкови заема са обезпечени с акции на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, собственост на предприятието-майка.

Към 30 септември 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 30 септември 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 30 септември 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 30 септември 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 30 септември 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.

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

Към 30 септември 2020 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 30 септември 2020 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 7 042 хил. лв., от които 181 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 към 30 септември 2020 г. 12 915 хил. лв. (31 декември 2019 г.: 4 670 хил. лв.).

### 18. Търговски и други задължения

	30 септември 2020 '000 лв.	31 декември 2019 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	164	17
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	2 684	1 390
Задължения по цесии	3	3
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2 851</b>	<b>1 410</b>
Получени аванси за продажба на инвестиционни имоти	2 500	-
Пенсионни и други задължения към персонала	11	2
Други	115	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>2 626</b>	<b>2</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>5 477</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 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2019 '000 лв.
Печалба от продажба с финансови активи	-	10
Загуба от продажба с финансови активи	(1)	(30)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 033	2 633
	<u>2 032</u>	<u>2 613</u>

**20. Други финансови позиции**

	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2019 '000 лв.
Приходи от лихви	54	126
Разходи за лихви	(1 840)	(1 112)
Печалба от операции с финансови активи	-	13
Загуба от операции с финансови активи	-	(2)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	43	117
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(37)	(142)
Други финансови позиции, нетно	17	(59)
	<u>(1 763)</u>	<u>(1 057)</u>

**21. Други приходи**

Другите приходи в размер на 779 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 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2019 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	1 624	1 482
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход от (разход за) данъци върху дохода	(162)	(148)
Данъчен ефект от:		
Преоценки на финансови активи	200	252
Необлагаеми приходи	160	6
Обезценка на финансови активи	-	(5)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(212)	(181)
Разходи за данъци върху дохода	(212)	(181)

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 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	22	21
Общо възнаграждения	22	21

24. Разчети със свързани лица

	30 септември 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 9 месеца към 30 септември 2020	За 9 месеца към 30 септември 2019
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 029 000	1 301 472
Брой акции	99 950	99 950
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>10,30</b>	<b>13,02</b>

### 26. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя активите и пасивите, отчетани 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.

30 септември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	3 212	-	43 207	46 419
Инвестиционни имоти	-	-	53 583	53 583
<b>Общо</b>	<b>3 212</b>	<b>-</b>	<b>96 790</b>	<b>100 002</b>

31 декември 2019 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
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 октомври 2020 г. Групата е предоставила аванси от 2 300 хил. лв. за придобиване на дялове в специализирани дружества по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ. Очакванията на ръководството са сделките да бъдат приключени до края на 2020 г.

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 30 септември 2020 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 27 ноември 2020 г.