



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 март 2021 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	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет	7

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 март 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	8.2, 8.3	439	439
Имоти, машини и съоръжения	9	1 364	1 380
Инвестиционни имоти	10	64 025	62 405
Предоставени заеми	12	808	800
Нетекущи активи		66 636	65 024
Текущи активи			
Финансови активи	11	50 110	47 103
Предоставени заеми	12	350	362
Търговски и други вземания	13	6 821	8 842
Пари и парични еквиваленти	14	72	176
Текущи активи		57 352	56 483
Инвестиционни имоти, държани за продажба	10	5 906	5 906
Общо активи		129 895	127 413

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

/Гюляй Рахман/

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал	Пояснение	31 март 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		8 169	7 658
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		19 163	18 652
Неконтролиращо участие		8 907	8 661
Общо собствен капитал		28 070	27 313
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	69 232	69 105
Отсрочени данъчни пасиви	16	1 887	1 732
Нетекущи пасиви		71 119	70 837
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	19 210	17 744
Търговски и други задължения	18	11 493	11 516
Задължения към свързани лица	26	3	3
Текущи пасиви		30 706	29 263
Общо пасиви		101 825	100 100
Общо собствен капитал и пасиви		129 895	127 413

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

/Гюляя Рахман/

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

	Пояснение	За 3 месеца	За 3 месеца
		към 31 март 2021 '000 лв.	към 31 март 2020 '000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	19	1 491	30
Други финансови позиции	20	(984)	(561)
Приходи от продажби	10	12	-
Печалба от бизнескомбинации	8.4	11	-
Разходи за материали		(6)	-
Разходи за външни услуги	21	(67)	(17)
Разходи за персонала	22	(45)	(12)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	8.2, 9	(16)	-
Други разходи	23	(93)	(7)
Печалба / (Загуба) преди данъци		303	(567)
Разходи за данъци върху дохода	24	(155)	(2)
Печалба / (Загуба) за периода		148	(569)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		148	(569)
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:			
- акционерите на предприятието-майка		458	(569)
- неконтролиращото участие		(310)	-
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежащ(а) на:			
- акционерите на предприятието-майка		458	(569)
- неконтролиращото участие		(310)	-
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	27	4,58	(5,69)

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

/Гюляй Рахман/

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 март

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	9 995	999	7 658	18 652	8 661	27 313
Бизнескомбинации	-	-	53	53	556	609
Сделки със собствениците	-	-	53	53	556	609
Печалба / (Загуба) за периода	-	-	458	458	(310)	148
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода	-	-	458	458	(310)	148
Салдо към 31 март 2021 г.	9 995	999	8 169	19 163	8 907	28 070

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

/Гюляй Рахман/

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 март (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо собствен Капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	9 995	999	6 646	17 640
Загуба за периода	-	-	(569)	(569)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	(569)	(569)
Салдо към 31 март 2020 г.	9 995	999	6 077	17 071

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

/Гюляй Рахман/

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 март

	За 3 месеца към 31 март 2021 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	240	-
Плащания към доставчици	(127)	(8)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(38)	(16)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	-	(4 303)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	16	1
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	5	-
Други парични потоци от оперативна дейност	(3)	(6)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	93	(4 332)
Инвестиционна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства	1	-
Плащания, свързани със закупени финансови активи	-	(12 075)
Постъпления от реализирани финансови активи	2	18
Постъпления от предоставени заеми	-	1 333
Получени лихви	15	53
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	18	(10 671)
Финансова дейност		
Получени заеми	365	15 171
Плащания по получени заеми	(404)	(45)
Плащания на лихви и такси по заеми	(176)	(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(215)	15 121
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(104)	118
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	176	3
Пари и парични еквиваленти в края на годината	72	121

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД Изп. директор: Християн Дънков

Гюляй Рахман

Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за групата

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

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 е в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

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

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 Майя Пенева. Считано от 25 февруари 2021 г. Майя Пенева е освободена от поста ѝ и нейното място е избрана Антония Видинлиева.

Предприятието-майка се представлява от Християн Дънков и Майя Пенева заедно. Считано от 25 февруари 2021 г. Предприятието-майка се представлява само и единствено от Християн Дънков.

Към 31 март 2021 г. Предприятието-майка има 2 служители на трудов договор.

Предприятието майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 март 2021 г. Участие %	31 декември 2020 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Секуритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	54,39%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на Премиер Фонд АДСИЦ	51,42%	54,39%
Кабакум Истейтс ЕООД, гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ЕИК: 206393320	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на Премиер Фонд АДСИЦ	51,42%	-

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет на Групата за три месеца към 31 март 2021 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 2020 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.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Счетоводна политика и промени през периода

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 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 в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Промяна в референтни лихвени проценти (Фаза 2) в сила от 1 януари 2021 г., приети от ЕС;
- Изменение в МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане съгласно МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., прието 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 Групата

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 2021 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 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 задълженията като нетекущи и текущи, в сила от 1 януари 2023 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;

- Промени в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“ и Практическо приложение по МСФО № 2 „Оповестяване на счетоводни оценки“, в сила от
- 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Промени в МСС 8 „Счетоводни политики, промени в счетоводни оценки и грешки“: Дефиниция за счетоводни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“ : Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30 юни 2021, в сила от 1 април 2021 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 2020 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 2020 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Значими сделки и събития през периода

През отчетния период не са възникнали значими събития и не са сключвани значими сделки, различаващи с от обичайната дейност на Групата.

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 март 2021 '000 лв.
Активи	
Нетекущи активи	65 462
Текущи активи	6 768
Инвестиционни имоти държани за продажба	5 906
Общо активи	78 138
Нетекущи пасиви	51 715
Текущи пасиви	8 016
Общо пасиви	59 731
Собствен капитал, относим към:	
- собствениците на предприятието-майка	9 464
- неконтролиращо участие	8 941
	За 3 месеца към 31 март 2021 '000 лв.
Приходи	23
Печалба от изгодна покупка	21
Финансови разходи	(501)
Разходи за материали	(6)
Разходи за външни услуги	(56)
Разходи за персонала	(33)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(16)
Други разходи	(91)
Загуба за периода	(659)
Общо всеобхватна загуба за периода	(659)
Общо всеобхватна загуба, относима към	
- собствениците на предприятието-майка	(358)
- неконтролиращо участие	(301)

За 3 месеца
към
31 март
2021

‘000 лв.

Нетен паричен поток от оперативна дейност	112
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(208)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(96)

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 одобрение 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. Акции на дъщерното предприятие се търгуват на БФБ под борсов код PREM.

От датата на придобиването дружество „Премиер Фонд“ АДСИЦ е реализирало приходи в размер на 2 576 хил. лв. и печалба в размер на 1 241 хил. лв., които са включени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата. 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
Общо активи	70 161
Задължения	(52 338)
Нетни разграничими активи	17 823

‘000 лв.

Прехвърлено възнаграждение	12 081
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(10 309)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	1 772
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	1 772

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><u>686</u></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.

В края на 2020 г. Групата се е освободила от 9,64% от капитала на дъщерното предприятие, като в резултат на операцията стойността на неконтролиращото участие се е увеличила с 1 838 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е увеличила с 64 хил. лв.

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 е увеличила с 53 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 2020 г. 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 2020 г. 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.

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 „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.

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	9 838
Търговски и други вземания	13
Пари и парични еквиваленти	<u>36</u>
Общо активи	9 887
Задължения	<u>(520)</u>
Нетни разграничими активи	<u><u>9 367</u></u>

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

	'000 лв.
Платено възнаграждение	5 134
Неконтролиращо участие	4 272
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(9 367)
Репутация от бизнес комбинацията	39

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.

8.4. 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 1 600 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.

9. 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 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	-	-
Салдо към 31 март 2021 г.	1 382	1 382
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(16)	(16)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(18)	(18)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1 364	1 364

	Машини и съоръжения '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Придобити през периода	1 382	1 382
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 382	1 382
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-
Амортизация за периода	(2)	(2)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(2)	(2)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	1 380	1 380

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 2020 г. и 31 март 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.

10. Имоти

10.1. 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. Бяла, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/ 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 2020 г.	-
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	62 558
- покупка	6 738
Продадени пред периода	(2 465)
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 906)
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	1 480
Инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г.	62 405
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	1 620
Инвестиционни имоти към 31 март 2021 г.	64 025

Инвестиционни имоти на стойност 48 985 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2021 г. в размер на 12 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.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 91 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“

10.2. Инвестиционни имоти, държани за продажба

През месец октомври 2020 г. Групата е намерила потенциален купувач на имота и е сключила предварителен договор за продажбата му. През месец декември 2020 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договорът е прекратен, в резултат на което е договорено обезщетение с цел защита на материалния интерес на дъщерното предприятие Премиер Фонд АДСИЦ. Групата не е променила намеренията си за продажба на инвестиционния имот и е продължила активно да търси потенциални купувачи.

Към 31 декември 2020 г. справедливата стойност на инвестиционния имот държан за продажба е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители в размер на 5 906 хил. лв.

През месец февруари 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на имота.

11. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	31 март 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	45 345	43 852
- Капиталови инструменти, котиран на БФБ	1 694	1 485
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 071	1 766
Балансова стойност	50 110	47 103

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 март 2021 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 14 672 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 12 953 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 17.3.

12. Финансови активи отчитани по амортизируема стойност

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи	31 март 2021 г.			31 декември 2020 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	835	15	850	835	7	842
Начислени обезценки	-	-	(42)	-	-	(42)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			808			800

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31 март 2021 г.			31 декември 2020 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	365	5	370	365	17	382
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	-	-	-	-	-	-
Начислени обезценки	-	-	(20)	-	-	(20)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			350			362

Към 31 март 2021 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 350 хил. лв., от които 5 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 362 хил. лв., от които 17 хил. лв. лихви). Заемите са отпуснати при пазарни лихвени нива. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 20 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 3,8% годишно. Към 31 март 2021 г. вземанията по заема възлизат на 808 хил. лв., от които 15 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 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. (31 декември 2020 г.: 42 хил. лв.).

13. Търговски и други вземания

	31 март 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	3 525	3 525
Обезценка на търговски вземания	(152)	(152)
Търговски вземания, нетно	3 373	3 373
Други вземания, бруто	3 359	3 579
Очаквани кредитни загуби	(168)	(179)
Други вземания, нетно	3 191	3 400
Финансови активи	6 564	6 773
Данъци за възстановяване	9	459
Други	248	1 610
Нефинансови активи	257	2 069
Търговски и други вземания	6 821	8 842

Другите вземания в размер на 3 942 хил. лв. включват предоставен аванс и начислени суми с обезщетителен характер от Групата по прекратен предварителен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) Договорът е прекратен, тъй като продавачът не е спазил задълженията си по сключения предварителен договор.

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

14. Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2020 г. и 31 март 2021 г. Групата има блокирани парични средства в размер на 2 хил. лв., представляващи гаранции за добро управление на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ.

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.

15. Собствен капитал

15.1. 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 март 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представен, както следва:

	31 март 2021 Брой акции	31 март 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	28 665	28,68
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 160	5,16
Други юридически лица	69 922	69,96	66 125	66,16
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

16. 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 2021 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 312	155	1 467
Търговски и други вземания	(2)	-	(2)
Предоставени заеми	(5)	-	(5)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	1 732	155	1 887
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(54)
Отсрочени данъчни пасиви	1 786		1 941
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 732		1 887

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

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

17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	31 март 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Облигационни заеми	6 636	6 093	33 991	33 991
Банкови заеми	3 472	3 525	35 241	35 114
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	9 102	8 126	-	-
Общо балансова стойност	19 210	17 744	69 232	69 105

17.1. Облигационни заеми

На 28 юни 2018 г. Групата е сключила 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: 6,75%;
- 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 31 март 2021 г. в размер на 2 369 хил. лв., от които 369 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 2 036 хил. лв., от които 36 хил. лв. лихви).

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. Към 31 март 2021 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 4 000 хил. лв.), а нетекущата – 16 000 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 16 000 хил. лв.). Задълженията за лихви в размер на 297 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 57 хил. лв.) са текущи.

17.2. 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 април 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.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв., а нетекущата – 3 768 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 13 хил. лв., а нетекущата – 52 хил. лв.

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 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 и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв., а нетекущата – 7 903 хил. лв. Текущата част на задължение по лихви е в размер на 22 хил. лв., а нетекущата – 111 хил. лв.

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.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 2 777 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 7 хил. лв., а нетекущата – 38 хил. лв.

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.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 50 хил. лв., а нетекущата – 1 550 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв., а нетекущата – 21 хил. лв.

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 – 25 септември 2029 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.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 11 300 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 6 хил. лв. е текущо.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 400 хил. лв.;
- Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 400 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККККК 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

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 7 600 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 7 хил. лв. е текущо.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПКККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 750 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29 декември 2020 г. до 22 декември 2021 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.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 750 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2,20% до 2,80% годишно.

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

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

Към 31 март 2021 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 31 март 2021 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 9 102 хил. лв., от които 120 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 8 126 хил. лв., от които 46 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 Предприятието-майка към 31 март 2021 г. 16 339 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 620 хил. лв.), от които 1 667 хил. лв. акции на Групата в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

18. Търговски и други задължения

	31 март 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	255	271
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	11 183	11 049
Други	3	3
Финансови пасиви	11 441	11 323
Пенсионни и други задължения към персонала	22	11
Други	30	182
Нефинансови пасиви	52	193
Текущи търговски и други задължения	11 493	11 516

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 3 месеца към 31 март 2021 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 ‘000 лв.
Загуба от операции с финансови активи	(4)	(1)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1 495	1 959
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	(1 928)
	1 491	30

20. Други финансови позиции

	За 3 месеца към 31 март 2021 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви	11	19
Разходи за лихви	(908)	(492)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	70	-
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	(8)	(91)
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	11	3
Други финансови позиции, нетно	(160)	-
	(984)	(561)

21. Разходи за външни услуги

	За 3 месеца към 31 март 2021 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(23)	(15)
Такси и комисиони	(4)	-
Други	(40)	(2)
	(67)	(17)

22. Разходи за персонала

	За 3 месеца към 31 март 2021 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(37)	(10)
Разходи за осигуровки	(8)	(2)
	(45)	(12)

23. Други разходи

	За 3 месеца към 31 март 2021 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(91)	-
Разходи за осигуровки	(2)	(7)
	(93)	(7)

24. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 3 месеца към 31 март 2021 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	303	(567)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(30)	56
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	155	(6)
- Необлагаеми приходи	73	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(155)	(2)
Разходи за данъци върху дохода	(155)	(2)

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

25.1. 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 3 месеца към 31 март 2021 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	8	7
Общо възнаграждения	8	7

26. Разчети със свързани лица

	31 март 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	3
Общо текущи задължения към свързани лица	3	3
Общо задължения към свързани лица	3	3

27. 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 3 месеца към 31 март 2021	За 3 месеца към 31 март 2020
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	458 000	(568 649)
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	4,58	(5,69)

28. Събития след края на отчетния период

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

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 март 2021 г. (включително сравнителната информация за 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 31 май 2021 г.