

## Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

### 1. Информация за групата

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

Основната дейност на „Нео Лондон Капитал“ АД и неговите дъщерни дружества (Групата) се състои в покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други 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 дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

До 10 август 2021 г. седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е бил в гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40. Считано от 11 август седалището и адресът на управление на Предприятието-майка е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, офис 20.

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

В Съвета на директорите участват Християн Дънков, Лилия Гюрова и Майя Пенева. Считано от 25 февруари 2021 г. Майя Пенева е освободена от поста ѝ и на 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.

Предприятието-майка има емитирани дългови инструменти, които се търгуват на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код 178С.

До 14 февруари 2021 г. акциите на Предприятието-майка са се търгували на Българска фондова борса под борсов код 178В. Считано от 15 февруари акциите на Предприятието-майка се търгуват на Българска фондова борса под борсов код NLC.

Към 30 септември 2021 г. Предприятието-майка има 2 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	30 септември 2021 г. Участие %	31 декември 2020 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Секюритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	54,39%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, 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 девет месеца към 30 септември 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;
- Изменения към МСФО 16 „Лизинг“: Споразумения по лизингови договори във връзка с Covid-19 след 30.06.2021, в сила от 1 април 2021 г., 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., 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 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;
- 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 в МСС 12 „Данъци върху дохода“: Отсрочени данъци за активи и пасиви, възникващи при еднократни транзакции, в сила от 01 януари 2023, 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:

	<b>30 септември 2021 ‘000 лв.</b>
<b>Активи</b>	
Нетекущи активи	71 354
Текущи активи	3 369
<b>Общо активи</b>	<b>74 723</b>
Нетекущи пасиви	49 621
Текущи пасиви	7 127
<b>Общо пасиви</b>	<b>56 748</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>	
- собствениците на предприятието-майка	9 243
- неконтролиращо участие	8 732
	<b>За 9 месеца към 30 септември 2021 ‘000 лв.</b>
Приходи	787
Печалба от изгодна покупка	21
Финансови разходи	(1 312)
Разходи за материали	(15)
Разходи за външни услуги	(152)
Разходи за персонала	(99)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(50)
Други разходи	(269)
<b>Загуба за периода</b>	<b>(1 089)</b>
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>	<b>(1 089)</b>
<b>Общо всеобхватна загуба, относима към</b>	
- собствениците на предприятието-майка	(570)
- неконтролиращо участие	(519)

За 9 месеца  
към  
30 септември  
2021

‘000 лв.

Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 323
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 383)
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(60)</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 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. Акциите на дъщерното предприятие се търгуват на Българска фондова борса 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
<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 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.

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.

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

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.

### **8.3. 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.

	<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	<u>36</u>
<b>Общо активи</b>	<b>9 887</b>
Задължения	<u>(520)</u>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b><u>9 367</u></b>

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)
<b>Репутация от бизнес комбинацията</b>	<b>39</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.

#### 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
<b>Общо активи</b>	<b>1 621</b>
Задължения	-
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>1 621</b>

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)
<b>Печалба от бизнес комбинацията</b>	<b>11</b>

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.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2021 г.	1 382	1 382
Придобити през периода	5	5
<b>Салдо към 30 септември 2021 г.</b>	<b>1 387</b>	<b>1 387</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2021 г.	(2)	(2)
Амортизация за периода	(50)	(50)
Салдо към 30 септември 2021 г.	(52)	(52)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2021 г.</b>	<b>1 335</b>	<b>1 335</b>

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

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 30 септември 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:

	<b>‘000 лв.</b>
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
<b>Инвестиционни имоти към 31 декември 2020 г.</b>	<b>62 405</b>
Придобити чрез:	
- бизнес комбинации	1 620
- покупки	15
Трансфер от инвестиционни имоти държани за продажба	5 906
<b>Инвестиционни имоти към 30 септември 2021 г.</b>	<b>69 946</b>

Инвестиционни имоти на стойност 54 981 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 450 хил. лв. (2020 г.: 3 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.

Групата е предоставила аванси за придобиване на инвестиционни имоти, находящи се в гр. Божурище и в областите Габрово, Велико Търново, Враца и Плевен в размер на 2 554 хил. лв. Очаква се имотите да бъдат придобити до края на 2021 г.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 269 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Групата е признала приходи от неустойки по предварителни договори за покупко-продажба на инвестиционни имоти в размер на 337 хил. лв. (2020 г.: 779 хил. лв.)

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

## **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 първото тримесечие на 2021 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на имот. През второ тримесечие на 2021 г. поради неизпълнение на поетите ангажименти по договора от страна на купувача договора е прекратен, в резултат на което е начислено обезщетение в размер на 325 хил. лв. Групата не е променила намеренията си за продажба на инвестиционния имот и продължава активно да търси потенциални купувачи.

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

## 11. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	30 септември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	46 196	43 852
- Капиталови инструменти, котиран на Българска фондова борса	1 748	1 485
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	710	1 766
<b>Балансова стойност</b>	<b>48 654</b>	<b>47 103</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 2021 г. Дружеството е предоставило свои финансови активи в размер на 9 880 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 12 953 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 17.3.

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

30 септември 2021 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	2 458	-	46 196	48 654
<b>Общо</b>	<b>2 458</b>	<b>-</b>	<b>46 196</b>	<b>48 654</b>

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
<b>Общо</b>	<b>3 251</b>	<b>-</b>	<b>43 852</b>	<b>47 103</b>

## 12. Предоставени заеми

Дългосрочни вземания Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – нетекущи	30 септември 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	31	866	835	7	842
Начислени обезценки	-	-	(43)	-	-	(42)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			823			800

Краткосрочни вземания Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	30 септември 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	-	9	9	365	17	382
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	(20)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			-			362

### 13. Търговски и други вземания

	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	3 317	3 525
Обезценка на търговски вземания	(132)	(152)
Търговски вземания, нетно	3 185	3 373
Други вземания, бруто	69	3 579
Очаквани кредитни загуби	(3)	(179)
Други вземания, нетно	66	3 400
<b>Финансови активи</b>	<b>3 251</b>	<b>6 773</b>
Данъци за възстановяване	-	459
Други	95	1 610
<b>Нефинансови активи</b>	<b>95</b>	<b>2 069</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>3 346</b>	<b>8 842</b>

Другите вземания в размер на 2 252 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 и е възстановил аванса.

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 30 септември 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 30 септември 2021 г. и 31 декември 2020 г. е представен, както следва:

	30 септември 2021 Брой акции	30 септември 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
<b>Общ брой акции</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>

## 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.	30 септември 2021 '000 лв.
Инвестиционни имоти	474	-	474
Финансови активи	1 312	220	1 532
Търговски и други вземания	(2)	-	(2)
Предоставени заеми	(5)	2	(3)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	-	(47)
	<b>1 732</b>	<b>222</b>	<b>1 954</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(54)		(52)
Отсрочени данъчни пасиви	1 786		2 006
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>1 732</b>		<b>1 954</b>

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)
	<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>

## 17. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Облигационни заеми	8 476	6 093	29 992	33 991
Банкови заеми	2 406	3 525	35 147	35 114
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	9 304	8 126	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>21 288</b>	<b>17 744</b>	<b>65 139</b>	<b>69 105</b>

### 17.1. Облигационни заеми

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

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

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

На 11 юни 2021 г. на проведено общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на лихвения процент по емисия от 6,75% на плаващ лихвен процент, състоящ се от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,25%.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 септември 2021 г. са в размер на 4 218 хил. лв., от които 218 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. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 септември 2021 г. са в размер на 4 258 хил. лв., от които 258 хил. лв. лихви. Към 30 септември 2021 г.

## 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 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

### Банков инвестиционен кредит:

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

### Банков инвестиционен кредит:

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

### Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на Групата.

### Банков инвестиционен кредит:

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

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК 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.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 500 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 27 август 2021 г. до 29 декември 2022 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

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

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

Към 30 септември 2021 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 30 септември 2021 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 9 304 хил. лв., от които 189 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 4,50% и 6,50%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 30 септември 2021 г. 15 375 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 620 хил. лв.), от които 5 495 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

### **18. Търговски и други задължения**

	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	217	274
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	9 255	11 049
<b>Финансови пасиви</b>	<b>9 472</b>	<b>11 323</b>

	30 септември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Пенсионни и други задължения към персонала	32	11
Други	305	182
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>337</b>	<b>193</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>9 809</b>	<b>11 516</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 2021 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 ‘000 лв.
Загуба от операции с финансови активи	(5)	(1)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 345	2 033
	<b>2 340</b>	<b>2 032</b>

#### 20. Други финансови позиции

	За 9 месеца към 30 септември 2021 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви	30	54
Разходи за лихви	(2 603)	(1 840)
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	191	43
Загуба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	-	(37)
Други финансови позиции, нетно	(147)	17
	<b>(2 529)</b>	<b>(1 763)</b>

#### 21. Разходи за външни услуги

	За 9 месеца към 30 септември 2021 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(25)	(38)
Такси и комисиони	(48)	(7)
Други	(116)	(51)
	<b>(189)</b>	<b>(96)</b>



## 22. Разходи за персонала

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(112)	(34)
Разходи за осигуровки	(24)	(6)
	<b>(136)</b>	<b>(40)</b>

## 23. Други разходи

	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(269)	(10)
Разходи за осигуровки	(5)	(4)
	<b>(274)</b>	<b>(14)</b>

## 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 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	(55)	1 624
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода</b>	<b>6</b>	<b>(163)</b>
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	228	200
- Необлагаеми приходи	4	160
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(222)	(212)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(222)</b>	<b>(212)</b>

## 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 9 месеца към 30 септември 2021 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2020 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	27	22
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>27</b>	<b>2</b>

## 26. Разчети със свързани лица

	30 септември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
<b>Текущи задължения:</b>		
Ключов управленски персонал	2	3
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

## 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 9 месеца към 30 септември 2021	За 9 месеца към 30 септември 2020
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	242 000	1 029 000
Брой акции	99 950	99 950
<b>Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>2,42</b>	<b>10,30</b>

## 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 30 септември 2021 г. (включително сравнителната информация за 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 29 ноември 2021 г.