



Междинен доклад за дейността  
Междинен съкратен консолидиран  
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

Страница

<b>Междинен доклад за дейността</b>	<b>-</b>
<b>Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние</b>	<b>1</b>
<b>Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>3</b>
<b>Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>4</b>
<b>Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци</b>	<b>6</b>
<b>Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет</b>	<b>7</b>

## Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Репутация	9	417	417
Имоти, машини и съоръжения	10	1 048	1 120
Инвестиционни имоти	11	69 876	50 481
Предоставени заеми	14	963	932
Търговски и други вземания		409	409
<b>Нетекущи активи</b>		<b>72 713</b>	<b>53 359</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	13	57 600	53 410
Предоставени заеми	14	6 875	6 591
Търговски и други вземания	15	11 146	10 141
Пари и парични еквиваленти	16	1 019	446
<b>Текущи активи</b>		<b>76 640</b>	<b>70 588</b>
Активи, държани за продажба	12	334	25 479
<b>Общо активи</b>		<b>149 687</b>	<b>149 426</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт ЕООД  
Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 02.03.2026 г.

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

	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	17.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		12 399	9 481
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>23 393</b>	<b>20 475</b>
Неконтролиращо участие		9 994	9 867
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>33 387</b>	<b>30 342</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	19	82 720	50 232
Отсрочени данъчни пасиви	18	3 125	2 529
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>85 845</b>	<b>52 761</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по заеми	19	19 488	27 612
Търговски и други задължения	20	10 962	38 708
Задължения към свързани лица	29	5	3
<b>Текущи пасиви</b>		<b>30 455</b>	<b>66 323</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>116 300</b>	<b>119 084</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>149 687</b>	<b>149 426</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт ЕООД  
Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 02.03.2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	За 12 месеца	За 3 месеца	За 12 месеца	За 3 месеца
		към 31 декември 2025 '000 лв.	към 31 декември 2025 '000 лв.	към 31 декември 2024 '000 лв.	към 31 декември 2024 '000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	21	5 704	1 177	2 227	336
Други финансови позиции	22	(3 602)	(1 127)	(3 505)	(890)
Приходи от наеми	11	757	194	512	247
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	23	155	-	49	1
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	708	140	1 842	379
Други приходи		1 151	593	510	501
Разходи за материали		(14)	(5)	(17)	(5)
Разходи за външни услуги	24	(316)	(116)	(306)	(92)
Разходи за персонала	25	(238)	(66)	(213)	(52)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(72)	(18)	(78)	(20)
Други разходи	26	(592)	(201)	(453)	(121)
<b>Печалба / (Загуба) преди данъци</b>		<b>3 641</b>	<b>571</b>	<b>568</b>	<b>284</b>
Разходи за данъци върху дохода	27	(596)	(136)	(223)	(54)
<b>Печалба / (Загуба) за периода</b>		<b>3 045</b>	<b>435</b>	<b>345</b>	<b>230</b>
<b>Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода</b>		<b>3 045</b>	<b>435</b>	<b>345</b>	<b>230</b>
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:					
- акционерите на предприятието-майка		2 918	361	206	130
- неконтролиращото участие		127	74	139	100
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежаш(а) на:					
- акционерите на предприятието-майка		2 918	361	206	130
- неконтролиращото участие		127	74	139	100
<b>Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)</b>	30	<b>29,19</b>	<b>3,61</b>	<b>2,06</b>	<b>1,30</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт ЕООД  
Бети Спиридонова - управител/  
Дата на съставяне: 02.03.2026 г.

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

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 2025 г.	9 995	999	9 481	20 475	9 867	30 342
Печалба / (Загуба) за периода	-	-	2 918	2 918	127	3 045
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 918	2 918	127	3 045
Салдо към 31 декември 2025 г.	9 995	999	12 399	23 393	9 994	33 387

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт ЕООД  
Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 02.03.2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтро- лиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 995	999	9 275	20 269	9 728	29 997
Печалба за периода	-	-	206	206	139	345
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	206	206	139	345
Салдо към 31 декември 2024 г.	9 995	999	9 481	20 475	9 867	30 342

Съставител: \_\_\_\_\_  
/Стор Мениджмънт ЕООД  
Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 02.03.2026 г.

## Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(7 980)	13 836
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(663)	(7 098)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(226)	(199)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(15 464)	(19 404)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	3 760	16 081
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	(1 084)	(375)
Други парични потоци от оперативна дейност	(16)	44
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(21 673)</b>	<b>2 885</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Плащания по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия	-	(12 712)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	(77)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(12 789)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	70 760	51 978
Плащания по получени заеми	(45 264)	(38 177)
Плащания на лихви и такси по заеми	(2 991)	(4 050)
Други парични потоци от финансова дейност	(259)	(65)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>22 246</b>	<b>9 686</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>573</b>	<b>(218)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	446	664
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>1 019</b>	<b>446</b>

Съставител: \_\_\_\_\_  
 /Стор Мениджмънт ЕООД  
 Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
 /Християн Дънков/

Дата на съставяне: 02.03.2026 г.

## Приложение към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

### 1. Информация за групата

„Нео Лондон Капитал“ АД (Предприятие-майка) е акционерно дружество, учредено съгласно законодателството на Република България, 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 придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

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

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

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

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

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

Към 31 декември 2025 г. Групата има 10 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 декември 2025 г. Участие %	31 декември 2024 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Инвестиции в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	51,42%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	51,42%

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет на Групата за дванадесет месеца към 31 декември 2025 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 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият 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 2025 г.**

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2025 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 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 тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
  - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
  - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
  - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети 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 2024 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 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### 6. Сезонност и цикличност на междинните операции

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

#### 7. Съществени събития през периода

През периода не са настъпили значими събития и сделки.

#### 8. База за консолидация

##### 8.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Активи</b>		
Нетекущи активи	67 485	48 162
Текущи активи	1 473	196
Активи, държани в процес на продажба	334	25 479
<b>Общо активи</b>	<b>69 292</b>	<b>73 837</b>
Нетекущи пасиви	36 328	21 562
Текущи пасиви	12 359	31 932
<b>Общо пасиви</b>	<b>48 687</b>	<b>53 494</b>
<b>Собствен капитал, относим към:</b>		
- собствениците на предприятието-майка	10 595	10 460
- неконтролиращо участие	10 010	9 883

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	708	1 634
Приходи от наеми	418	371
Други приходи	1 306	559
Финансови приходи	-	47
Разходи за материали	(14)	(17)
Разходи за външни услуги	(231)	(224)
Разходи за персонала	(178)	(160)
Разходи за амортизации на нефинансови активи	(72)	(78)
Други разходи	(518)	(451)
Финансови разходи	(1 143)	(1 394)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>276</b>	<b>287</b>
Разходи/Приходи от данъци върху дохода	(14)	-
<b>Печалба за периода</b>	<b>262</b>	<b>287</b>
<b>Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба) за периода</b>	<b>262</b>	<b>287</b>
<b>Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба), относима към</b>		
- собствениците на предприятието-майка	135	148
- неконтролиращо участие	127	139

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 912)	9 250
Нетен паричен поток от финансова дейност	10 224	(9 746)
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>312</b>	<b>(496)</b>

Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е придобиване на недвижими имоти и 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.

## 9. Репутация

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

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към началото на периода	726	726
Салдо към края на периода	<u>726</u>	<u>726</u>
<b>Натрупана обезценка</b>		
Салдо към началото на периода	(309)	(309)
Салдо към края на периода	<u>(309)</u>	<u>(309)</u>
<b>Балансова стойност към края на периода</b>	<b><u>417</u></b>	<b><u>417</u></b>

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

#### 10. Машини, имоти и съоръжения

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

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2025 г.	<u>1 420</u>	<u>1 420</u>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(72)	(72)
Салдо към 31 декември 2025 г.	<u>(372)</u>	<u>(372)</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b><u>1 048</u></b>	<b><u>1 048</u></b>

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	<u>1 420</u>	<u>1 420</u>
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	<u>(300)</u>	<u>(300)</u>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b><u>1 120</u></b>	<b><u>1 120</u></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 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата не е имала съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

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

#### 11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – находящи се в град Русе, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел,

община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени, гр. Самоков, гр. Стрелча, община Каварна, община Димитровград и община Асеновград 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:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти към 1 януари</b>	<b>50 481</b>	<b>61 404</b>
Придобити чрез покупка:	-	7 831
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	-	(1 550)
Трансфер от активи, държани за продажба	19 079	10 001
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(334)	(29 080)
Трансфер от предплащания и други активи	-	33
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	708	1 842
Отписани активи	(58)	-
<b>Инвестиционни имоти към 31 декември</b>	<b>69 876</b>	<b>50 481</b>

Инвестиционни имоти на стойност 48 741 хил. лв. са заложен като обезпечение по заеми (31 декември 2024 г.: 35 682 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 757 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 512 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.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	<b>Минимални лизингови постъпления</b>		
	<b>До 1 година</b>	<b>От 1 до 3 години</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
31 декември 2025 г.	661	1 017	1 678
31 декември 2024 г.	752	1 403	2 155

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 473 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (31 декември 2024 г.: 416 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 2024 г.

## 12. Активи , държани за продажба

	<b>‘000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>	<b>9 352</b>
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	29 080
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(10 001)
Излезли чрез продажба	(2 952)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>25 479</b>
Излезли чрез продажба	(6 400)
Трансфер от инвестиционни имоти	334
Трансфер към инвестиционни имоти	(19 079)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025</b>	<b>334</b>

Имотите, държани за продажба в междинния консолидиран финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в гр. Априлци. През декември 2025 г. Групата сключи предварителен договор с контрагент за продажба му.

През април 2025 г. Групата продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13 и няма промяна спрямо 31 декември 2024 г.

## 13. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2024</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	21 325	21 325
- Капиталови инструменти, котиран на БФБ	589	1 646
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	470
- Акции и дялове в търговски дружества	35 686	29 969
<b>Балансова стойност</b>	<b>57 600</b>	<b>53 410</b>

През отчетния период Групата е преценила в увеличение своята инвестиция в ПАО „Инвест Девелопмент“ с 5 717 хил. лв. (2024 г.: намаление с 1 432 хил. лв.), като стойността на инвестицията в края на отчетния период е 35 686 хил. лв., която промяна се дължи на промяна в използвания от Групата валутен курс (31 декември 2024 г.: 29 969 хил. лв.). Предприятието оперира в сектор „Недвижими имоти“ като инвестира в недвижими имоти и в дружества, притежаващи недвижими имоти. За оценка на инвестицията е използван доклад на лицензиран оценител, като е използван метода на чистата стойност на активите. Ръководството на Дружеството е прегледало така получения доклад и е счело, че всички изходни данни, както и резултатът от доклада, отразяват настоящето финансово състояние на ПАО „Инвест Девелопмент“. Предвид липсата на информация за актуален валутен курс, обявен от Българска народна банка и поради голямата волатилност на руската рубла спрямо други по-широко търгувани валути, Дружеството използва крос-курс (турска лира-български лев и руска рубла-турска лира) – 2,10040 лв. (31 декември 2024 г.: 1,76395) лв. Дружеството все още има наложено ограничение за търговия с акциите на ПАО Инвест Девелопмент, тъй като Р. България е в така наречения списък на неприятелски държави, издаден от Руската федерация.

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

Към 31 декември 2025 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 19 626 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 22 927 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 19.3.

#### 14. Предоставени заеми

Нетекущи активи Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	884	174	1 058	884	140	1 024
Начислени обезценки			(95)			(92)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			963			932

Текущи активи Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	31 декември 2025 г.			31 декември 2024 г.		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	6 313	1 040	7 353	6 313	736	7 049
Начислени обезценки			(478)			(458)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			6 875			6 591

#### 15. Търговски и други вземания

Дългосрочните търговски и други вземания представляват предоставен аванс за покупка на дялове в размер на 450 хил. лв., като сделката се очаква да бъде реализирана през 2027 г. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 41 хил. лв.

Текущите вземания могат да бъдат анализирани както следва

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Търговски вземания	29	60
Предоставени аванси за ценни книжа	-	-
Други вземания, бруто	115	69
Очаквани кредитни загуби	(16)	(16)
<b>Финансови активи</b>	<b>128</b>	<b>113</b>
Предоставени аванси	10 028	10 018
Данъци за възстановяване	331	-
Разходи за бъдещи периоди	104	-
Други	555	10
<b>Нефинансови активи</b>	<b>11 018</b>	<b>10 028</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>11 146</b>	<b>10 141</b>

През март 2024 г. Групата е предоставила аванс в размер на 10 018 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие. Предприятието, обект на сделката, притежава недвижими имоти - хотелски комплекс и прилежащи към него допълнителни сгради, предназначени за неговото обслужване, ведно с хотелско оборудване, находящи се в к.к. Св. Св. Константин и Елена, гр. Варна, със застроена площ от 1 260 кв. м. Сделката е развалена и авансът подлежи на връщане.

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

## 16. Пари и парични еквиваленти

Към 31 декември 2025 г. Групата притежава 1 019 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 446 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в страната. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 17. Собствен капитал

### 17.1. Акционерен капитал

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

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Предприятието-майка, съответно към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2025 г. е представен, както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,90
УПФ Съгласие	6 841	6,84	6 841	6,84
УПФ ЦКБ-Сила	5 700	5,70	5 700	5,70
ДФ Конкорд Фонд 2 Акции	-*	-*	6 484	6,49
ДФ С-Микс	-*	-*	5 138	5,14
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	62 519	62,56	50 897	50,93
<b>Общ брой акции</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>	<b>99 950</b>	<b>100,00</b>

-\* акционер без участие или с участие под 5%

## 18. Отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2025	печалбата или	2025
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	496	27	523
Финансови активи	2 092	571	2 663
Предоставени заеми	(55)	(2)	(57)
Търговски и други вземания	(4)	-	(4)
	<b>2 529</b>	<b>596</b>	<b>3 125</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(61)
Отсрочени данъчни пасиви	2 588		3 186
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>2 529</b>		<b>3 125</b>

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2024	печалбата или	2024
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	470	26	496
Финансови активи	1 887	205	2 092
Предоставени заеми	(51)	(4)	(55)
Търговски и други вземания	-	(4)	(4)
	<b>2 306</b>	<b>223</b>	<b>2 529</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(59)
Отсрочени данъчни пасиви	2 357		2 588
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b>	<b>2 306</b>		<b>2 529</b>

## 19. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	400	8 518	66 402	29 140
Банкови заеми	5 245	4 777	16 318	21 092
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 843	14 317		-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>19 488</b>	<b>27 612</b>	<b>82 720</b>	<b>50 232</b>

### 19.1. 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-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 Групата на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178С на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. През отчетния период заемът е предсрочно обратно изкупен.

На 22 март 2024 г. Групата е сключила облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100008247;
- Брой облигации: 14 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 14 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- Начин на амортизация на главницата: на 10 равни вноски по 1 400 хил. евро, дължими на шест месеца, считано от началото на петата година от емитирането на заема;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 3,00% и не повече от 5,00%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Начин на плащане на лихва – два пъти годишно на шестмесечна база;
- Обезпечение – задълженията по облигационната емисия се обезпечават със застраховка

На 1 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCB на 13 август 2024 г.

Плащанията на главницата са дължими след септември 2028 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2025 г. е в размер на 187 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 333 хил. лв., от които 333 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.

На 31 октомври 2025 г. е взето решение за обратно изкупуване на облигационната емисия и нейното предсрочно погасяване. Обратното изкупуване приключва в началото на месец ноември 2025 г. За взетото решение за извършване на обратното изкупуване и приключване на самото изкупуване са уведомени КФН, Българска фондова борса АД и обществеността. Емисията облигации е дерегистрирана в края на месец ноември 2025 г.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- ISIN код на емисията – BG2100037253;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца) – до 28 октомври 2033 г.;
- Валута - евро;
- Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 117 хил. лв. и е текущо.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г.

## **19.2. Банкови заеми**

### Банков инвестиционен кредит:

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

### Банков инвестиционен кредит:

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

### Банков инвестиционен кредит:

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

През месец март 2025 г. банковия кредит е изцяло погасен.

Банков инвестиционен кредит:

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

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) 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 инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 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 кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 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 собственост на Групата.

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

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

Към 31 декември 2025 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 13 843 хил. лв., от които 184 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 14 317 хил. лв., от които 205 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,50% и 7%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2025 г. 29 299 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 22 927 хил. лв.), от които 9 673 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2024 г.: 9 649 хил. лв.).

### 20. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	28	186
Получени аванси за продажба на финансови инструменти и инвестиционни имоти	3 955	15 407
Други задължения	6 615	4 363
<b>Финансови пасиви</b>	<b>10 598</b>	<b>19 956</b>
Получени аванси	304	18 476
Пенсионни и други задължения към персонала	14	15
Данъчни задължения	14	226
Други	32	35
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>364</b>	<b>18 752</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>10 962</b>	<b>38 708</b>

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер на 304 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

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

Информацията за получените аванси за финансови инструменти е представена по-долу:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	-	721
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	-	31
<b>Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия</b>	<b>-</b>	<b>752</b>
Активни договори за продажба на финансови активи	2 123	13 248
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи	220	118
Прекратени договори за продажба на финансови активи	1 009	1 265
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	603	24
<b>Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия</b>	<b>3 955</b>	<b>14 655</b>
<b>Общо задължения за аванси по договори</b>	<b>3 955</b>	<b>15 407</b>

**21. Печалба от операции с финансови инструменти**

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Печалби / (Загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(12)	9
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	5 716	2 218
	<b>5 704</b>	<b>2 227</b>

**22. Други финансови позиции**

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	339	432
Разходи за лихви	(3 194)	(3 726)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2	2
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	43	96
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(23)	(28)
Други финансови позиции, нетно	(769)	(281)
	<b>(3 602)</b>	<b>(3 505)</b>

**23. Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи**

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 951)
<b>Печалба от продажба на нетекущи активи</b>	<b>155</b>	<b>49</b>

#### 24. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(164)	(101)
Такси и комисиони	(109)	(114)
Други	(43)	(91)
	<b>(316)</b>	<b>(306)</b>

Групата е признала разходи за независим финансов одит за 2025 г. в размер на 25 хил. лв. (2024 г.: 36 хил. лв.).

#### 25. Разходи за персонала

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(199)	(177)
Разходи за осигуровки	(39)	(36)
	<b>(238)</b>	<b>(213)</b>

#### 26. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(473)	(416)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(8)	(13)
Други разходи	(111)	(24)
	<b>(592)</b>	<b>(453)</b>

#### 27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	3 641	568
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода</b>	<b>(364)</b>	<b>(57)</b>
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	(2)	(8)
- Намаления на данъчния финансов резултат	576	199
<b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(596)	(223)
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(596)</b>	<b>(223)</b>

## 28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

### 28.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	42	39
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>42</b>	<b>39</b>

## 29. Разчети със свързани лица

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Текущи задължения:</b>		
Ключов управленски персонал	5	3
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

## 30. Доход на една акция

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025	За 12 месеца към 31 декември 2024
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	2 918 000	206 000
Брой акции	99 950	99 950
<b>Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>29,19</b>	<b>2,06</b>

### 31. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	590	-	57 010	57 600
<b>Общо</b>	<b>590</b>	<b>-</b>	<b>57 010</b>	<b>57 600</b>

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Активи</b>				
Финансови активи	2 116	-	51 294	53 410
<b>Общо</b>	<b>2 116</b>	<b>-</b>	<b>51 294</b>	<b>53 410</b>

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2025 г. са както следва:

	Акции '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Салдо 1 януари 2025 г.</b>	<b>51 294</b>	<b>51 294</b>
Печалби и загуби признати в текущия резултат	5 716	5 716
<b>Салдо 31 декември 2025 г.</b>	<b>57 010</b>	<b>57 010</b>
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	5 716	5 716

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2024 г. са както следва:

	<b>Акции</b>	<b>Общо</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Салдо 01 януари 2024 г.</b>	<b>49 939</b>	<b>49 939</b>
Печалби и загуби признати в текущия резултат	2 218	2 218
Продажби през периода	(863)	(863)
<b>Салдо 31 декември 2024 г.</b>	<b>51 294</b>	<b>51 294</b>
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	2 218	2 218

### **32. Събития след края на отчетния период**

На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на БФБ АД е взето решение да допусне до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации на Премиер Фонд АДСИЦ с ISIN код BG2100037253, считано от 9 януари 2026 г.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

### **33. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 2 март 2026 г.