



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 декември 2024 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 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	9	417	417
Имоти, машини и съоръжения	10	1 120	1 198
Инвестиционни имоти	11	50 335	61 404
Предоставени заеми	14	-	906
Нетекущи активи		51 892	63 925
Текущи активи			
Финансови активи	13	53 410	51 543
Предоставени заеми	14	7 530	6 219
Търговски и други вземания	15	10 558	1 291
Пари и парични еквиваленти	16	445	664
Текущи активи		71 943	59 717
Активи, държани за продажба	12	25 478	9 352
Общо активи		149 313	132 994

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 04 март 2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		9 438	9 275
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		20 432	20 269
Неконтролиращо участие		9 805	9 728
Общо собствен капитал		30 237	29 997
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	19	50 232	33 178
Отсрочени данъчни пасиви	18	2 529	2 306
Нетекущи пасиви		52 761	35 484
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	19	27 620	30 757
Търговски и други задължения	20	38 691	36 752
Задължения към свързани лица	28	4	4
Текущи пасиви		66 315	67 513
Общо пасиви		119 076	102 997
Общо собствен капитал и пасиви		149 313	132 994

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 04 март 2025 г.

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

	Пояснение	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.	За 3 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	21	2 227	336	2 500	1 071
Други финансови позиции	22	(3 484)	(869)	(3 181)	(1 034)
Приходи от наеми	11	512	247	1 093	70
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	11	1 715	252	1 399	697
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи		48	-	68	(5)
Други приходи		510	501	82	7
Разходи за материали		(17)	(5)	(21)	(7)
Разходи за външни услуги	23	(302)	(88)	(311)	(107)
Разходи за персонала	24	(214)	(53)	(192)	(48)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(78)	(20)	(162)	(159)
Други разходи	25	(454)	(122)	(416)	(104)
Печалба / (Загуба) преди данъци		463	179	933	381
Разходи за данъци върху дохода	26	(223)	(54)	(252)	(105)
Печалба / (Загуба) за периода		240	125	681	276
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		240	125	681	276
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:					
- акционерите на предприятието-майка		163	87	577	239
- неконтролиращото участие		77	38	104	37
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежащ(а) на:					
- акционерите на предприятието-майка		163	87	577	239
- неконтролиращото участие		77	38	104	37
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	29	1,63	0,87	5,77	2,39

Съставител: _____
/Сте́ла Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 04 март 2025 г.

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	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	-	-	163	163	77	240
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	163	163	77	240
Салдо към 31 декември 2024 г.	9 995	999	9 438	20 432	9 805	30 237

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 04 март 2025 г.

Поясненията към междинния съкратен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 24 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода,
приключващ на 30 септември (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 2023 г.	9 995	999	8 698	19 692	9 624	29 316
Печалба за периода	-	-	577	577	104	681
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	577	577	104	681
Салдо към 31 декември 2023 г.	9 995	999	9 275	20 269	9 728	29 997

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 04 март 2025 г.

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

	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	13 836	10 383
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(7 128)	(2 522)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(199)	(188)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(14 889)	(5 289)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	16 081	11 668
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	(375)	(1 022)
Други парични потоци от оперативна дейност	44	(42)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	7 370	13 007
Инвестиционна дейност		
Парични потоци свързани с продажба на дъщерни предприятия	-	1 980
Парични потоци свързани с покупка на дъщерни предприятия	(12 712)	(33)
Придобиване на инвестиции	-	(3)
Предоставени заеми	-	(6 313)
Постъпления от предоставени заеми	-	4 890
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(77)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(12 789)	521
Финансова дейност		
Получени заеми	51 978	17 871
Плащания по получени заеми	(42 692)	(28 012)
Плащания на лихви и такси по заеми	(4 021)	(2 863)
Други парични потоци от финансова дейност	(65)	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 200	(13 010)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(219)	518
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	664	146
Пари и парични еквиваленти в края на периода	445	664

Съставител: _____
/Стекла Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 04 март 2025 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 2024 г. Групата има 9 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 декември 2024 г. Участие %	31 декември 2023 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 2024 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 счетоводни 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 2023 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 2024 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 01 януари 2024 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.:
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
 - Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г.

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 финансовия отчет, са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 01 януари 2024 г. Ръководството на групата счита, че те няма да имат съществен ефект върху нея:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 01 януари 2025 г., все още не е приет от ЕС
- Промени в следните стандарти, в сила от 01 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет 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 2023 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 2023 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 Дружеството е извършило частно пласиране на облигационна емисия с ISIN код: BG2100008247, оповестена в точка 19.

През периода Дружеството е предоставило аванс в размер на 10 018 хил. лв. за придобиване на 100% от дяловете на предприятие, оповестен в точка 15.

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 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	48 036	62 634
Текущи активи	193	1 121
Активи, държани в процес на продажба	25 478	9 352
Общо активи	73 707	73 107
Нетекущи пасиви	21 562	27 652
Текущи пасиви	31 930	25 399
Общо пасиви	53 492	53 051
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	10 395	10 313
- неконтролиращо участие	9 820	9 743
	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Приходи	2 436	2 716
Финансови разходи	(1 347)	(1 524)
Оперативни разходи	(930)	(981)
Разходи за данъци върху дохода		4
Печалба за периода	159	215
Общо всеобхватен доход за периода	159	215
Общо всеобхватен доход, относим към		
- собствениците на предприятието-майка	82	111
- неконтролиращо участие	77	104
	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 220	6 753
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	1 662
Нетен паричен поток от финансова дейност	(9 717)	(7 892)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(497)	523

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.

През 2023 г. „Премиер Фонд“ АДСИЦ прехвърли 100% от дяловото си участие в „Кабакум Истейтс“ ЕООД за сумата от 1 700 хил. лв.

Балансовата стойност на нетните активи на „Кабакум Истейтс“ ЕООД признати към датата на прехвърлянето на 100 % от дяловете е представена както следва:

	Справедлива стойност към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Инвестиционен имот	1 620
Краткосрочни вземания	2
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	1 627
Общо балансова стойност на нетни активи	1 627

	‘000 лв.
Общо получено възнаграждение	1 700
Общо нетни активи	1 627
Печалба от прехвърлянето на 100 % от дяловете	73

	‘000 лв.
Общо платено възнаграждение	1 680
Сума на пари и парични еквиваленти в дружеството при прехвърляне на 100 % от дяловете	(5)
Нетно парични средства при прехвърляне на 100 % от дялове	1 675

9. Репутация

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

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	726	726
Салдо към 31 декември	726	726
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(309)	(309)
Салдо към 31 декември	(309)	(309)
Балансова стойност към 31 декември	417	417

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.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(300)	(300)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1 120	1 120

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2023 г.	7	7
Придобити през периода	7	7
Трансфер от активи, държани за продажби	1 406	1 406
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2023 г.	(3)	(3)
Амортизация за периода	(162)	(162)
Трансфер от активи, държани за продажби	(57)	(57)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(222)	(222)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	1 198	1 198

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 2024 г. и 31 декември 2023 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 Априлци, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, гр. Асеновград, гр. Димитровград и гр. Каварна, община Павликени и гр. Самоков.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти в началото на периода	61 404	59 492
Придобити чрез покупка	7 864	250
Продадени пред периода	-	(124)
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	-	1 550
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)	(738)
Трансфер от активи, държани за продажба	10 000	5 100
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(29 708)	(3 905)
Отписани активи в резултат на бизнескомбинация	-	(1 620)
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	1 715	1 399
Инвестиционни имоти към края на периода	50 355	61 404

Инвестиционни имоти на стойност 3 5501 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми, включително активи, държани за продажба (31 декември 2023 г.: 47 372 хил. лв.) (бележка 19).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 31 декември 2024 г. в размер на 512 хил. лв. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 312 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойности съгласно МСФО 13 и няма промяна спрямо 31 декември 2023 г.

12. Активи, държани за продажба

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2023 г.	11 895
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	4 845
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(5 257)
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(1 349)
Излезли чрез продажба	(782)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	9 352
Трансфер от инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	29 078
Трансфер от Машини и съоръжения, класифицирани като държани за продажба	(10 000)
Излезли чрез продажба	(2 952)
Балансова стойност към 31 декември 2024	25 478

Имотите, държани за продажба в междинния консолидиран финансов отчет за финансовото състояние, включват недвижими имоти намиращи се в гр. Русе, гр. Добрич, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол.

През юни 2024 г. е сключен предварителен договор за продажба земя – 7 бр. парцели и сгради намиращи се в гр. София, с контрагент. Договорът не е реализиран и е прекратен в края на октомври 2024 г. от страна на купувача. Групата е начислила суми с обезщетителен характер, за да защити интересите си. Обезщетението е погасено изцяло от контрагента.

Групата има заложили активи в размер на 24 228 хил. лв. като обезпечение по заеми, описани в бележка 19.

13. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	21 325	18 538
- Акции, търгувани на БФБ	1 646	1 575
- Акции и дялове в колективни инвестиционни схеми	470	29
- Акции и дялове в търговски дружества	29 969	31 401
Балансова стойност	53 410	51 543

Инвестицията на стойност 29 969 хил. лв. представлява участието на Дружеството в „Инвест Девелопмент“ АД (31 декември 2023 г.: 31 401 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 Групата 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, Групата е използвана валутен курс (рубла-лева) – 1,76395 лв. (31 декември 2023 г.: 1,97888) лв. Групата 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 ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“ и ред „Други финансови позиции“.

Към 31 декември 2024 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 22 927 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 20 052 хил. лв.) като обезпечение по задължения по заеми, представени в точка 19.3.

14. Предоставени заеми

Нетекущи активи	31 декември 2024 г.			31 декември 2023 г.		
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	-	-	-	884	106	990
Начислени обезценки	-	-	-	-	-	(84)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			-			906
Текущи активи	31 декември 2024 г.			31 декември 2023 г.		
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	7 320	760	8 080	6 313	338	6 651
Начислени обезценки	-	-	(550)	-	-	(432)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			7 530			6 219

15. Търговски и други вземания

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	78	619
Обезценка на търговски вземания	(15)	(15)
Търговски вземания, нетно	63	604
Предоставени аванси за покупка на ценни книжа	409	450
Други вземания, бруто	58	242
Очаквани кредитни загуби	-	(47)
Други вземания, нетно	467	645
Финансови активи	530	1 249
Предоставени аванси за нефинансови активи	10 018	34
Други	10	8
Нефинансови активи	10 028	42
Търговски и други вземания	10 558	1 291

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.

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 2024 г. Групата притежава 445 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 664 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в страната. Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 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 2023 г. и 31 декември 2024 г. е представен, както следва:

	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %	31 декември 2023 Брой акции	31 декември 2023 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,90
УПФ Съгласие	6 841	6,84	6 521	6,52
УПФ ЦКБ-Сила	5 700	5,70	6 020	6,02
ДФ Конкорд Фонд 2 Акции	6 484	6,49	6 484	6,49
ДФ С-Микс	5 138	5,14	5 138	5,14
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	50 897	50,93	50 897	50,93
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

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 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	470	26	496
Финансови активи	1 887	204	2 091
Предоставени заеми	(51)	(3)	(54)
Търговски и други вземания		(4)	(4)
	2 306	223	2 529
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(58)
Отсрочени данъчни пасиви	2 357		2 587
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 306		2 529

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиционни имоти	474	(4)	470
Финансови активи	1 657	230	1 887
Предоставени заеми	(30)	(21)	(51)
Неизползвани данъчни загуби	(47)	47	-
	2 054	252	2 306
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(77)		(51)
Отсрочени данъчни пасиви	2 131		2 357
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 054		2 306

19. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	8 525	12 617	29 140	9 996
Банкови заеми	4 777	4 773	21 092	23 182
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 318	13 367	-	-
Общо балансова стойност	27 620	30 757	50 232	33 178

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.;
- Купон: 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1%, но не по-малко от 2,75% и не повече от 6%, при лихвена конвенция Actual/365L, ISMA – Year;
- Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

На 02 април 2019 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Групата на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код 178C на 05 април 2019 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2024 г. е в размер на 4 003 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 6 340 хил. лв., от които 340 хил. лв. лихви).

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.;
- Начина 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;

На 01 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Групата 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 2024 г. е в размер на 511 хил. лв., от които 511 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.
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата

Емисията се търгува на БФБ под борсов код 4PRA. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2024 г. са в размер на 4 011 хил. лв., от които 11 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 6 277 хил. лв., от които 277 хил. лв. лихви).

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 декември 2024 г. лихвеният процент по кредита се запазва на 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от 2.8 % и не повече от 4.3 % за периода от 25 декември 2024 г. до 24 март 2025 г. включително.

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 – 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 – РЛПККК (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 – РЛПККК 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 оборотни средства:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 508 хил. лв.;
- Срок на кредита – до 21 август 2024 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява еднократно на падеж;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

През месец юни 2024 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застраховка 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 2024 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 14 318 хил. лв., от които 206 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 13 367 хил. лв., от които 204 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 2024 г. 22 927 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 29 089 хил. лв.), от които 9 649 хил. лв. акции на Предприятието-майка в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2023.: 9 036 хил. лв.).

20. Търговски и други задължения

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	180	154
Получени аванси за продажба на финансови инструменти	15 396	31 937
Други задължения	4 363	4 363
Финансови пасиви	19 939	36 454
Получени аванси	18 477	-
Пенсионни и други задължения към персонала	14	9
Данъчни задължения	200	256
Други	61	33
Нефинансови пасиви	18 752	298
Текущи търговски и други задължения	38 691	36 752

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер на 18 477 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 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	721	3 415
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	31	31
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	752	3 446
Активни договори за продажба на финансови активи	13 249	11 926
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи	107	54
Прекратени договори за продажба на финансови активи	1 264	6 910
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	24	46
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	14 644	18 936
Общо задължения за аванси по договори	15 396	22 382

21. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2 218	1 896
Печалба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	9	-
	2 227	1 896

22. Други финансови позиции

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Приходи от лихви	440	242
Разходи за лихви	(3 651)	(3 002)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	2	17
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	96	76
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(29)	(11)
Други финансови позиции, нетно	(342)	(152)
	(3 484)	(2 830)

23. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(48)	(64)
Такси и комисиони	(114)	(117)
Други	(140)	(116)
	(302)	(297)

24. Разходи за персонала

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(177)	(160)
Разходи за осигуровки	(37)	(32)
	(214)	(192)

25. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(416)	(369)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(16)	(13)
Други разходи	(22)	(34)
	(454)	(416)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	463	523
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(46)	(52)
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	193	67
- Необлагаеми приходи	1	79
- Обезценка на финансови активи	(8)	(39)
- Преоценка на инвестиционни имоти	5	-
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(223)	(208)
Разходи за данъци върху дохода	(223)	(208)

27. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

27.1. 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 2024 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	40	40
Общо възнаграждения	40	40

28. Разчети със свързани лица

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	4	4
Общо текущи задължения към свързани лица	4	4
Общо задължения към свързани лица	4	4

29. 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 2024	За 12 месеца към 30 декември 2023
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	163 000	259 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	1,63	2,59

30. 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 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	2 116	-	51 294	53 410
Общо	2 116	-	51 294	53 410

31 декември 2023 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	1 604	-	49 939	51 543
Общо	1 604	-	49 939	51 543

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване с изключение на следните:

- на 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието се проведе по предварително обявения в поканата дневен ред. Решенията от проведеното събрание са обявени в законовите срокове съгласно изискванията на ЗППЦК.
- На 12 февруари 2025 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за първично публично предлагане на варианти в размер до 1 000 000 (един милион) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.01 (нула лева и една стотинка) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200008241, които дава право на титулярите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 14.50 (четиринадесет лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при конверсионна съотношение вариант/акция 1:1, които Премиер Фонд АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството, взето на 07 ноември 2024 г.

32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация за 2023 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 04 март 2025 г.