



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

30 юни 2025 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	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	9	417	417
Имоти, машини и съоръжения	10	1 083	1 120
Инвестиционни имоти	11	50 481	50 481
Предоставени заеми	14	947	932
Търговски и други вземания		409	409
Нетекущи активи		53 337	53 359
Текущи активи			
Финансови активи	13	59 387	53 410
Предоставени заеми	14	6 740	6 591
Търговски и други вземания	15	10 154	10 141
Пари и парични еквиваленти	16	525	446
Текущи активи		76 806	70 588
Активи, държани за продажба	12	19 079	25 479
Общо активи		149 222	149 426

Съставител: _____
/Сте́ла Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29.08.2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		13 995	9 481
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		24 989	20 475
Неконтролиращо участие		9 560	9 867
Общо собствен капитал		34 549	30 342
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	19	48 908	50 232
Отсрочени данъчни пасиви	18	3 176	2 529
Нетекущи пасиви		52 084	52 761
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	19	27 268	27 612
Търговски и други задължения	20	35 316	38 708
Задължения към свързани лица	28	5	3
Текущи пасиви		62 589	66 323
Общо пасиви		114 673	119 084
Общо собствен капитал и пасиви		149 222	149 426

Съставител: _____
/Степа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29.08.2025 г.

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

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 3 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.	За 3 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	21	6 418	(408)	3 328	2 407
Други финансови позиции	22	(1 542)	(780)	(1 599)	(948)
Приходи от наеми	11	374	184	175	86
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи		155	155	48	-
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	-	1 376	1 376
Други приходи		-	-	10	1
Разходи за материали		(6)	(4)	(8)	(4)
Разходи за външни услуги	23	(129)	(47)	(157)	(65)
Разходи за персонала	24	(112)	(57)	(110)	(53)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(37)	(18)	(39)	(20)
Други разходи	25	(267)	(121)	(219)	(107)
Печалба / (Загуба) преди данъци		4 854	(1 096)	2 805	2 673
Разходи за данъци върху дохода	26	(647)	38	(313)	(238)
Печалба / (Загуба) за периода		4 207	(1 058)	2 492	2 435
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		4 207	(1 058)	2 492	2 435
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:					
- акционерите на предприятието-майка		4 514	(950)	2 270	2 015
- неконтролиращото участие		(307)	(108)	222	420
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежащ(а) на:					
- акционерите на предприятието-майка		4 514	(950)	2 270	2 015
- неконтролиращото участие		(307)	(108)	222	420
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	29	45,16	(10,59)	22,71	20,16

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29.08.2025 г.

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	-	-	4 514	4 514	(307)	4 207
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	4 514	4 514	(307)	4 207
Салдо към 30 юни 2025 г.	9 995	999	13 995	24 989	9 560	34 549

Съставител: _____
/Стеля Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29.08.2025 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	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 995	999	9 275	20 269	9 728	29 997
Печалба за периода	-	-	2 270	2 270	222	2 492
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 270	2 270	222	2 492
Салдо към 30 юни 2024 г.	9 995	999	11 545	22 539	9 950	32 489

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29.08.2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	3 447	5 638
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(229)	(6 864)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(102)	(104)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(298)	(11 448)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	1 041	7343
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	(452)	146
Други парични потоци от оперативна дейност	(9)	49
Нетен паричен поток от оперативна дейност	3 398	(5 240)
Инвестиционна дейност		
Плащания, свързани с продажба на инвестиционни имоти	(74)	
Плащания по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия	-	(12 694)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(74)	(12 694)
Финансова дейност		
Получени заеми	16 248	37 871
Плащания по получени заеми	(17 953)	(18 657)
Плащания на лихви и такси по заеми	(1 436)	(1 449)
Други парични потоци от финансова дейност	(104)	(18)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 245)	17 747
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	79	(187)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	446	664
Пари и парични еквиваленти в края на периода	525	447

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изп. директор: _____
/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 29.08.2025 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 30 юни 2025 г. Групата има 10 служители на трудов договор.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	30 юни 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 шест месеца към 30 юни 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 този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., но 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.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 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
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС

4. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на междинния съкратен консолидиран финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 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:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активи		
Нетекущи активи	48 125	48 162
Текущи активи	270	196
Активи, държани в процес на продажба	19 079	25 479
Общо активи	67 474	73 837
Нетекущи пасиви	22 045	21 562
Текущи пасиви	25 718	31 932
Общо пасиви	47 763	53 494
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка		10 460
- неконтролиращо участие		9 883
	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи	360	1 609
Финансови разходи	(540)	(688)
Оперативни разходи	(452)	(464)
Загуба за периода	(632)	457
Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба) за периода	(632)	457
Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба), относима към		
- собствениците на предприятието-майка	(325)	235
- неконтролиращо участие	(307)	222

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 635	2 002
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 556)	(2 462)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	79	(460)

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:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към началото на периода	726	726
Салдо към края на периода	726	726
Натрупана обезценка		
Салдо към началото на периода	(309)	(309)
Салдо към края на периода	(309)	(309)
Балансова стойност към края на периода	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 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 30 юни 2025 г.	1 420	1 420
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(37)	(37)
Салдо към 30 юни 2025 г.	(337)	(337)
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	1 083	1 083

	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

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в "Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към 30 юни 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 гр. Априлци, гр. Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, гр. 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:

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

Инвестиционни имоти на стойност 35 628 хил. лв. са заложили 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 374 хил. лв. (30 юни 2024 г.: 175 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:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	От 1 до 3 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
30 юни 2025 г.	760	1 232	1 992
31 декември 2024 г.	752	1 403	2 155

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 249 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи“ (30 юни 2024 г.: 212 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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	9 352
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	
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)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 479
Излезли чрез продажба	(6 400)
Балансова стойност към 30 юни 2025	19 079

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

Групата има заложен активи в размер на 17 825 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.

13. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
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	1 675	1 646
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	470
- Акции и дялове в търговски дружества	36 387	29 969
Балансова стойност	59 387	53 410

През отчетния период Групата е преценила в увеличение своята инвестиция в ПАО „Инвест Девелопмент“ с 6 418 хил. лв. (2024 г.: намаление с 1 432 хил. лв.), като стойността на инвестицията в края на отчетния период е 36 795 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) – 2,16572 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 30 юни 2025 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 22 955 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	30 юни 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	157	1 041	884	140	1 024
Начислени обезценки			(94)			(92)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			947			932

Текущи активи Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	30 юни 2025 г.			31 декември 2024г.		
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	6 313	895	7 208	6 313	736	7 049
Начислени обезценки			(468)			(458)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			6 470			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

	30 юни 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Търговски вземания	33	60
Предоставени аванси за ценни книжа	-	-
Други вземания, бруто	75	69
Очаквани кредитни загуби	(16)	(16)
Финансови активи	92	113
Предоставени аванси	10 025	10 018
Други	37	8
Нефинансови активи	10 062	10 028
Търговски и други вземания	10 154	10 141

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 30 юни 2025 г. Групата притежава 525 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 446 хил. лв.) и са деноминирани в левове в брой и по банкови сметки в страната. Към 30 юни 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 30 юни 2025 г. е представен, както следва:

	30 юни 2025 Брой акции	30 юни 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
Общ брой акции	99 950	100,00	99 950	100,00

-* 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 2025	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2025
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	496	3	499
Финансови активи	2 092	645	2 737
Предоставени заеми	(55)	(1)	(56)
Търговски и други вземания	(4)	-	(4)
	2 529	647	3 176
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(60)
Отсрочени данъчни пасиви	2 588		3 236
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 529		3 176

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

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	205	2 092
Предоставени заеми	(51)	(4)	(55)
Търговски и други вземания	-	(4)	(4)
	2 306	223	2 529
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(51)		(59)
Отсрочени данъчни пасиви	2 357		2 588
Нетно отсрочени данъчни пасиви	2 306		2 529

19. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2025	31 декември 2024	30 юни 2025	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Облигационни заеми	10 433	8 518	27 333	29 140
Банкови заеми	2 185	4 777	21 575	21 092
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 650	14 317	-	-
Общо балансова стойност	27 268	27 612	48 908	50 232

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. На 13 юни 2023 г. е проведено общо събрание на облигационерите за промяна на начина на изчисление на лихви, считано от 28 юни 2023 г.

Облигационният заем не е обезпечен. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2025 г. е в размер на 6 090 хил. лв., от които 92 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 4 003 хил. лв., от които 3 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.;
- 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 NLСВ 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 30 юни 2025 г. е в размер на 244 хил. лв., от които 244 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.

Емисията се търгува на БФБ под борсов код 4PRA. Облигационният заем е обезпечен с недвижими имоти със счетоводна стойност 5 280 хил. лв. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 30 юни 2025 г. са в размер на 4 097 хил. лв., от които 97 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 4 011 хил. лв., от които 11 хил. лв. лихви).

На 31 януари 2025 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Премиер Фонд АДСИЦ. Събранието беше проведено при спазване на предварително обявения в поканата дневен ред. В рамките на събранието беше взето решение, свързано с промяна в обезпечението по облигационния заем, поради наличие на достигнато свръхобезпечение. В тази връзка, беше освободено обезпечение, представляващо недвижим имот, находящ се в с. Яребична. Всички решения от проведеното Общо събрание са обявени в законоустановените срокове, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

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.

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 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 застраховка предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

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

Към 30 юни 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 14 650 хил. лв., от които 298 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 30 юни 2024 г. 32 655 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 22 927 хил. лв.), от които 9 700 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

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	63	186
Получени аванси за продажба на финансови инструменти и инвестиционни имоти	15 822	15 407
Задължения по цесии	-	-
Други задължения	4 215	4 363
Финансови пасиви	20 100	19 956
Получени аванси	14 968	18 476
Пенсионни и други задължения към персонала	15	15
Данъчни задължения	220	226
Други	13	35
Нефинансови пасиви	15 216	18 752
Текущи търговски и други задължения	35 316	38 708

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер на 14 968 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:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	489	721
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	-	31
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	489	752
Активни договори за продажба на финансови активи	11 891	13 248
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи	119	118
Прекратени договори за продажба на финансови активи	2 233	1 265
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	90	24
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	15 333	14 655
Общо задължения за аванси по договори	15 822	15 407

21. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	6 418	921
	6 418	921

22. Други финансови позиции

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви	176	226
Разходи за лихви	(1 642)	(1 759)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	1	2
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	27	37
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(12)	29
Други финансови позиции, нетно	(92)	(134)
	(1 542)	(1 599)

23. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Консултантски услуги	(50)	(19)
Такси и комисиони	(53)	(57)
Други	(26)	(81)
	129	(157)

24. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(93)	(91)
Разходи за осигуровки	(19)	(19)
	(112)	(110)

25. Други разходи

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(249)	(208)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	(3)	-
Други разходи	(15)	(11)
	(267)	(219)

26. 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 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	4 854	2 805
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(485)	(281)
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	(1)	(2)
- Намаления на данъчния финансов резултат	644	283
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(647)	(313)
Разходи за данъци върху дохода	(647)	(313)

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 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения и осигуровки	55	21
Общо възнаграждения	55	21

28. Разчети със свързани лица

	30 юни 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	5	3
Общо текущи задължения към свързани лица	5	3
Общо задължения към свързани лица	5	3

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 6 месеца към 30 юни 2025	За 6 месеца към 30 юни 2024
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	4 207 000	2 270 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба / (загуба) на акция (в лв. за акция)	42,09	22,71

30. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани 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.

30 юни 2025 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Финансови активи	1 675	-	57 712	59 387
Общо	1 675	-	57 712	59 387
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

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.
Салдо 1 януари 2025 г.	51 294	51 294
Печалби и загуби признати в текущия резултат	6 418	6 826
Салдо 30 юни 2025 г.	57 712	57 712
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	6 418	6 418

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

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

31. Събития след края на отчетния период

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

32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 29 август 2025 г.