



Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен консолидиран
финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 март 2026 г.

Съдържание

Страница

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

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Репутация	9	213	213
Имоти, машини и съоръжения	10	527	536
Инвестиционни имоти	11	34 758	35 784
Предоставени заеми	14	496	492
Търговски и други вземания		209	210
Нетекущи активи		36 203	37 235
Текущи активи			
Финансови активи	13	30 043	29 381
Предоставени заеми	14	3 549	3 515
Търговски и други вземания	15	5 333	5 718
Пари и парични еквиваленти	16	431	520
Текущи активи		39 356	39 135
Активи, държани за продажба	12	1 222	171
Общо активи		76 781	76 540

Съставител:

Изп. директор

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова -
управител/

/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 01 юни 2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

	Пояснение	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Собствен капитал			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	5 110	5 110
Резерви		511	511
Неразпределена печалба		6 393	6 256
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		12 014	11 877
Неконтролиращо участие		5 011	5 134
Общо собствен капитал		17 025	17 011
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	19	42 324	42 294
Отсрочени данъчни пасиви	18	1 658	1 591
Нетекущи пасиви		43 982	43 885
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	19	9 505	9 964
Търговски и други задължения	20	6 265	5 679
Задължения към свързани лица	28	4	2
Текущи пасиви		15 774	15 644
Общо пасиви		59 756	59 529
Общо собствен капитал и пасиви		76 781	76 540

Съставител:

Изп. директор:

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова -
управител/

/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 01 юни 2026 г.

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

	Пояснение	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Печалби от операции с финансови инструменти	21	-	3 490
Други финансови позиции	22	141	(390)
Приходи от наеми	11	94	97
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		24	-
Други приходи		-	-
Разходи за материали		(2)	(1)
Разходи за външни услуги	23	(56)	(42)
Разходи за персонала	24	(33)	(28)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	10	(9)	(10)
Други разходи	25	(73)	(75)
Печалба / (Загуба) преди данъци		86	3 041
Разходи за данъци върху дохода	26	(68)	(350)
Печалба / (Загуба) за периода		18	2 691
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода		18	2 691
Печалба / (Загуба) за периода, принадлежаща на:			
- акционерите на предприятието-майка		140	2 794
- неконтролиращото участие		(122)	(102)
Общо всеобхватен доход / (Общо всеобхватна загуба) за периода, принадлежаш(а) на:			
- акционерите на предприятието-майка		140	2 794
- неконтролиращото участие		(122)	(102)
Печалба / (Загуба) на акция (лв./акция)	29	1,40	27,95

Съставител:

Изп. директор:

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова - управител/

/Християн Дънков/

Дата на съставяне: 01 юни 2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 евро.	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 2026 г.	5 110	511	6 256	11 877	5 134	17 011
Печалба / (Загуба) за периода			137	137	(122)	15
Общо всеобхватен доход за периода			137	137	(122)	15
Салдо към 31 март 2026 г.	5 110	511	6 393	12 014	5 012	17 026

Съставител:

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор:

Християн Дънков/

Дата на съставяне: 01 юни 2026 г.

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

Всички суми са представени в '000 евро.	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.	5 110	511	4 848	10 469	5 045	15 514
Печалба за периода	-	-	2 794	2 794	(102)	2 692
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	2 794	2 794	(102)	2 692
Салдо към 31 март 2025 г.	5 110	511	7 641	13 262	4 943	18 206

Съставител:

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор:

Християн Дънков/

Дата на съставяне: 01 юни 2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти, включително от покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	859	906
Плащания към доставчици, включително във връзка с покупко-продажба на инвестиционни имоти, аванси и обезщетения	(69)	(61)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(32)	(25)
Плащания за придобиване на краткосрочни финансови активи	(22)	-
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	-	-
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	152	(134)
Други парични потоци от оперативна дейност	1	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	889	683
Инвестиционна дейност		
Плащания по договори за покупко-продажба на дъщерни предприятия	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Получени заеми	5 145	6 746
Плащания по получени заеми	(5 747)	(7 094)
Плащания на лихви и такси по заеми	(324)	(281)
Други парични потоци от финансова дейност	(53)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(979)	(629)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(90)	54
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	521	228
Пари и парични еквиваленти в края на периода	431	282

Съставител:

Изп. директор:

/Стор Мениджмънт 1 ЕООД
Бети Спиридонова - управител/

Християн Дънков/

Дата на съставяне: 01 юни 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 март 2026 г. Групата има 10 служители на трудов договор и 6 на ДУК.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31 март 2026 г. Участие %	31 декември 2025 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 три месеца към 31 март 2026 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 евро, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро.) (включително сравнителната информация за 2025 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 2026 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 2026 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 2026 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 2026 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:

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на 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., приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.
- 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 2025 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 2025 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 март 2026 ‘000 евро.	31 декември 2025 ‘000 евро.
Активи		
Нетекущи активи	33 519	34 555
Текущи активи	523	753
Активи, държани в процес на продажба	1 222	171
Общо активи	35 264	35 479
Нетекущи пасиви	18 573	18 573
Текущи пасиви	6 359	6 322
Общо пасиви	24 932	24 895
Собствен капитал, относим към:		
- собствениците на предприятието-майка	5 313	5 442
- неконтролиращо участие	5 019	5 142
	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро.
Приходи	75	54
Финансови разходи	(183)	(142)
Оперативни разходи	(144)	(121)
Загуба за периода	(252)	(209)
Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба) за периода	(252)	(209)
Общо всеобхватен доход (всеобхватна загуба), относима към		
- собствениците на предприятието-майка	(130)	(107)
- неконтролиращо участие	(122)	(102)

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	878	676
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(712)	(629)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	166	47

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 март 2026 '000 евро.	31 декември 2025 '000 евро.
Брутна балансова стойност		
Салдо към началото на периода	371	371
Салдо към края на периода	371	371
Натрупана обезценка		
Салдо към началото на периода	(158)	(158)
Салдо към края на периода	(158)	(158)
Балансова стойност към края на периода	213	213

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 евро.	Общо '000 евро.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2026 г.	726	726
Салдо към 31 март 2026 г.	726	726
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2026 г.	(190)	(190)
Амортизация за периода	(9)	(9)
Салдо към 31 март 2026 г.	(199)	(199)
Балансова стойност към 31 март 2026 г.	527	527

	Машини и съоръжения '000 евро.	Общо '000 евро.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	726	726
Салдо към 31 декември 2025 г.	726	726
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(153)	(153)
Амортизация за периода	(37)	(37)
Салдо към 31 декември 2026 г.	(190)	(190)
Балансова стойност към 31 декември 2026 г.	536	536

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

Към 31 март 2026 г. и 31 декември 2025 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 – гр. София, , гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, , гр. Балчик, гр. Русе, , гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, в община Перник, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол, община Павликени, община Каварна 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 март 2026 '000 евро.	31 декември 2025 '000 евро.
Инвестиционни имоти към 1 януари	35 784	25 811
Придобити чрез покупка:	-	-
Продадени през периода	-	(30)
Трансфер към активи, държани за продажба	-	(171)
Трансфер от активи, държани за продажба	-	9 755
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(1 051)	-
Трансфер от предплащания и други активи	-	-
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	24	419
Инвестиционни имоти към 31 март	34 758	35 784

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2026 г. в размер на 51 хил. евро (31 март 2025 г.: 54 хил. евро) 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.

12. Инвестиционни имоти , държани за продажба

	'000 евро.
Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	13 027
Трансфер от инвестиционни имоти	171
Продадени през периода	(3 272)
Трансфер към инвестиционни имоти	(9 755)
	<hr/>
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	171
Трансфер от инвестиционни имоти	1 051
Балансова стойност към 31 март 2026	1 222

Имотите, държани за продажба в междинния консолидиран финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в в гр. Априлци и гр. Перник.

Групата има заложен активи в размер на 24

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е призната на ниво 3 в йерархията на справедливите стойност съгласно МСФО 13 и няма промяна спрямо 31 март 2026 г.

13. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро.	'000 евро.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котиран на чуждестранни борси	10 903	10 903
- Капиталови инструменти, котиран на БФБ	946	846
- Дялове в колективни инвестиционни схеми		184
- Акции и дялове в търговски дружества	18 194	18 813
Балансова стойност	30 043	30 746

През отчетния период Дружеството е преценило в увеличение своята инвестиция в ПАО „Инвест Девелопмент“ с 18 хил. евро (2025 г.: увеличение с 2 853 хил. евро), като стойността на инвестицията в края на отчетния период е 18 194 хил. евро, която промяна се дължи на промяна в използвания от Дружеството валутен курс (31 декември 2025 г.: 18 176 хил. евро). 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) – 0,01075 евро (31 декември 2025 г.: 1,07392 евро). 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 март 2026 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 10 035 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 10 035 хил. евро) 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 март 2026 г.			31 декември 2025 г.		
	'000	'000	'000	'000	'000	'000
	евро.	евро.	евро.	евро.	евро.	евро.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	452	93	545	452	89	541
Начислени обезценки			(49)			(49)
Вземания по кредити, заеми и неустойки – нето			496			492
Текущи активи	31 март 2026 г.			31 декември 2025 г.		
Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	'000	'000	'000	'000	'000	'000
	евро.	евро.	евро.	евро.	евро.	евро.
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	3 228	568	3 796	3 228	532	3 760
Начислени обезценки			(247)			(245)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			3 549			3 515

15. Търговски и други вземания

Дългосрочните търговски и други вземания представляват предоставен аванс за покупка на дялове в размер на 230 хил. евро., като сделката се очаква да бъде реализирана през 2027 г.

Текущите вземания могат да бъдат анализирани както следва

	31 март 2026 ‘000 евро.	31 декември 2025 ‘000 евро.
Търговски вземания	5 282	34
Предоставени аванси за ценни книжа		-
Други вземания, бруто		59
Очаквани кредитни загуби	-	(8)
Финансови активи	<u>5 282</u>	<u>85</u>
Предоставени аванси	51	5 128
Данъци за възстановяване		169
Други		336
Нефинансови активи	<u>51</u>	<u>5 633</u>
Търговски и други вземания	<u>5 333</u>	<u>5 718</u>

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития за неизпълнение.

16. Пари и парични еквиваленти

Към 31 март 2026 г. Групата притежава 431 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 521 хил. евро.) евро в брой и по банкови сметки в страната. Към 31 март 2026 г. и 31 декември 2025 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 51,13 евро. 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 2025 г. и 31 март 2026 г. е представен, както следва:

	31 март 2026 Брой акции	31 март 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
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
Други юридически лица и физически лица, притежаващи под 5% от капитала	62 519	62.56	62 519	62,56
Общ брой акции	<u>99 950</u>	<u>100,00</u>	<u>99 950</u>	<u>100,00</u>

-* 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 март
	2026	печалбата или	2026
	'000 евро.	загубата	'000 евро.
		'000 евро.	
Инвестиционни имоти	267	2	269
Финансови активи	1 354	66	1 420
Предоставени заеми	(31)		(31)
Търговски и други вземания			
	1 590	68	1 658
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(31)		(31)
Отсрочени данъчни пасиви	1 621		1 689
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 590		1 658

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари	Признати в	31 декември
	2025	печалбата или	2025
	'000 лв.	загубата	'000 лв.
		'000 лв.	
Инвестиционни имоти	13	7	20
Финансови активи	1 070	285	1 354
Предоставени заеми	(30)	(1)	(31)
Търговски и други вземания	-		
	1 053	291	1 343
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(30)		(31)
Отсрочени данъчни пасиви	1 083		1 374
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 053		1 343

19. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчетани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2026	31 декември 2025	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро.	'000 евро.	'000 евро.	'000 евро.
Облигационни заеми	23 998	201	10 000	33 951
Банкови заеми	9 505	2 684	8 326	8 343
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти		7 078		-
Общо балансова стойност	33 503	9 963	18 326	42 294

19.1. Облигационни заеми

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;
- 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 март 2026 г. е в размер на 3 хил. евро, от които 3 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 96 хил. евро, от които 96 хил. евро лихви).

На 27 октомври 2025 г. Предприето-майка е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN: BG2100036255;
- Брой облигации: 10 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 10 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 8 год.;
- Начина на амортизация на главницата: на 10 равни вноски по 1 000 хил. евро, дължими на шест месеца, считано от началото на четвъртата година от емитирането на заема;
- Купон: 6-месечен EUROBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,75% 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 22 декември 2025 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспекта за допускане до търговия на облигациите на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCA на 09 януари 2025 г.

Плащанията на главницата са дължими след април 2029 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 132 хил. евро, от които 132 хил. евро лихви.

Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, има задължение по облигационен заем със следните характеристики:

Облигационен заем:

- Пореден номер на емисията – втора;
- ISIN код на емисията – BG2100037253;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;

- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- 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;
- Срок на погасяване – 28 октомври 2033 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания

Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

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. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк https://bcra.eu/files/rating_armeec_mar_2026_bg.pdf

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 167 хил. евро и е текущо.

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 – 2 659 хил. евро.;
- 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 – 5 011 хил. евро.;
- 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.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;

- Размер на кредита – 818 хил. евро.;
- 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 – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и следваща по ред ипотека на други имоти на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 136 хил. евро.;
- 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти, собственост на дружеството и следваща по ред ипотека на други имоти на дружеството.

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 – 3 886 хил. евро.;
- 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 – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството 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 – 1 381 хил. евро;
- Срок на ползване 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 – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 971 хил. евро
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.
- Погасителен план – главница по кредита се погасява еднократно на падеж
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.40 % годишно. Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Дружеството 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 март 2026 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 7 170 хил. евро, от които 69 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 7 078 хил. евро, от които 94 хил. евро 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 март 2026 г. в размер на 7 820 хил. евро (31 декември 2025 г.: 14 980 хил. евро).

20. Търговски и други задължения

	31 март 2026 '000 евро.	31 декември 2025 '000 евро.
Текущи:		
Търговски задължения	3 415	155
Получени аванси за продажба на финансови инструменти и инвестиционни имоти	-	7 882
Задължения по цесии		-
Други задължения		2 231
Финансови пасиви	3 415	10 268
Получени аванси	2 749	10 217
Пенсионни и други задължения към персонала	8	9
Данъчни задължения	84	108
Провизии		-
Други		8
Нефинансови пасиви	2 841	10 342
Текущи търговски и други задължения	6 285	20 610

Към края на отчетния период Групата е получила аванси в общ размер на 2 259 хил. евро., 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 март 2026 '000 евро.	31 март 2025 '000 евро.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	1 086	371
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	159	16
Получени аванси за продажба на собствени недвижими имоти	669	
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	1 914	387
Активни договори за продажба на финансови активи		6 774
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи		60
Прекратени договори за продажба на финансови активи	521	649
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	314	12

Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	835	7 495
Общо задължения за аванси по договори	<u>2 749</u>	<u>7 882</u>

21. Печалба от операции с финансови инструменти

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	24	3 490
	<u>24</u>	<u>3 490</u>

22. Други финансови позиции

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Приходи от лихви	41	47
Разходи за лихви	(552)	(429)
Печалби (Загуби) продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата		-
Печалби (Загуби) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	657	3
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	(3)
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	6	-
Други финансови позиции, нетно	(11)	(7)
	<u>141</u>	<u>(389)</u>

23. Разходи за външни услуги

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Консултантски услуги	(4)	(11)
Такси и комисиони	(12)	(15)

Други	(40)	(16)
	(56)	(42)

24. Разходи за персонала

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Разходи за заплати	(29)	(24)
Разходи за осигуровки	(4)	(5)
	(33)	(29)

25. Други разходи

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Разходи за данъци за инвестиционни имоти	(52)	(69)
Разходи за лихви, глоби и неустойки	-	(1)
Други разходи	(21)	(5)
	(73)	(75)

26. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	83	3 042
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	(8)	(304)
Данъчен ефект от:		
- Увеличения на данъчния финансов резултат	-	-
- Намаления на данъчния финансов резултат	-	(1)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	351
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(68)	-
Разходи за данъци върху дохода	-	(350)

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 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро.	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро.
Разходи за възнаграждения и осигуровки	(5)	(6)
Общо възнаграждения	(5)	(6)

28. Разчети със свързани лица

	31 март 2026 '000 евро.	31 декември 2025 '000 евро.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2	2
Общо задължения към свързани лица	2	2

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 3 месеца към 31 март 2026	За 3 месеца към 31 март 2025
Печалба / (Загуба), подлежаща на разпределение (в евро)	6 393 000	2 691 952
Брой акции	99 950	51 104
Основна печалба / (загуба) на акция (в евро за акция)	63,96	52,68

30. 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.

Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация за 2025 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 01 юни 2026 г.