Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен консолидиран финансов отчет

Нео Лондон Капитал АД

31 декември 2025 г.

Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние **1**

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход **3**

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал **4**

Консолидиран отчет за паричните потоци **6**

Пояснения към консолидирания финансов отчет **7**

Доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

Декларация по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Репутация	6	417	417
Имоти, машини и съоръжения	7	1 048	1 120
Инвестиционни имоти	8.1	69 988	50 481
Предоставени заеми	11	963	932
Търговски и други вземания	12	409	409
Нетекущи активи		**72 825**	**53 359**
Текущи активи			
Финансови активи	10	57 464	53 410
Предоставени заеми	11	6 875	6 591
Търговски и други вземания	12	11 184	10 141
Пари и парични еквиваленти	13	1 018	446
Текущи активи		**76 541**	**70 588**
Инвестиционни имоти държани за продажба	9	334	25 479
Общо активи		**149 700**	**149 426**

Съставител: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova — Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova Date: 2026.04.30 13:19:52 +03'00'

/Стор Мениджмънт ЕООД Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV — Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV Date: 2026.04.30 13:26:01 +03'00'

/Християн Дънков/

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2026 г.
Николай Полинчев, одитор отговорен за одита, рег. № 684

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

/Николай Полинчев/

Консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1	9 995	9 995
Резерви		999	999
Неразпределена печалба		12 236	9 481
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		**23 230**	**20 475**
Неконтролиращо участие		10 042	9 867
Общо собствен капитал		**33 272**	**30 342**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	16	82 719	50 232
Отсрочени данъчни пасиви	15	3 112	2 529
Нетекущи пасиви		**85 831**	**52 761**
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	16	19 487	27 612
Търговски и други задължения	17	11 107	38 708
Задължения към свързани лица	27	3	3
Текущи пасиви		**30 597**	**66 323**
Общо пасиви		**116 428**	**119 084**
Общо собствен капитал и пасиви		**149 700**	**149 426**

Съставител: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova — Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova Date: 2026.04.30 13:20:35 +03'00'

/Стор Мениджмънт ЕООД Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV — Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV Date: 2026.04.30 13:26:21 +03'00'

/Християн Дънков/

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2026 г.
Николай Полинчев, одитор отговорен за одита, рег. № 684

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

/Николай Полинчев/

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

Вид разход/приход	Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Печалби от операции с финансови инструменти	18	5 568	2 227
Други финансови позиции	19	(3 701)	(3 505)
Приходи от продажби	8	757	512
Печалба от продажба на нетекущи активи	8	155	49
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	820	1 842
Други приходи	21	1 151	510
Разходи за материали		(14)	(17)
Разходи за външни услуги	22	(321)	(306)
Разходи за персонала	23	(238)	(213)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(72)	(78)
Други разходи	24	(592)	(453)
Печалба преди данъци		**3 513**	**568**
Разходи за данъци върху дохода	25	(583)	(223)
Печалба за годината		**2 930**	**345**
Общо всеобхватен доход за годината		**2 930**	**345**
Печалба за годината, принадлежаща на:			
- акционерите на предприятието-майка		2 755	206
- неконтролиращото участие		175	139
Общо всеобхватен доход за годината, принадлежащ на:			
- акционерите на предприятието-майка		2 755	206
- неконтролиращото участие		175	139
Печалба на акция (лв. за акция)	28	**27,56**	**2,06**

Съставител: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova — Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova Date: 2026.04.30 13:20:53 +03'00'

/Стор Мениджмънт ЕООД Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV — Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV Date: 2026.04.30 13:26:33 +03'00'

/Християн Дънков/

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2026 г.
Николай Полинчев, одитор отговорен за одита, рег. № 684

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

/Николай Полинчев/

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща 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 2025 г.	**9 995**	**999**	**9 481**	**20 475**	**9 867**	**30 342**
Печалба за годината	-	-	2 755	2 755	175	2 930
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**2 755**	**2 755**	**175**	**2 930**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**9 995**	**999**	**12 236**	**23 230**	**10 042**	**33 272**

Съставител:

Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
Date: 2026.04.30 13:21:16 +03'00'

/Стор Мениджмънт ЕООД Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор

HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Date: 2026.04.30 13:26:45 +03'00'

/Християн Дънков/

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2026 г.
Николай Полинчев, одитор отговорен за одита, рег. № 684

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

/Николай Полинчев/

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември (Продължение)

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

Съставител: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova — Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova Date: 2026.04.30 13:21:31 +03'00'

/Стор Мениджмънт ЕООД Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV — Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV Date: 2026.04.30 13:27:01 +03'00'

/Християн Дънков/

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2026 г.
Николай Полинчев, одитор отговорен за одита, рег. № 684

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

/Николай Полинчев/

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Вид паричен поток	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	878	13 836
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	(8 965)	(6 620)
Плащания към доставчици	(514)	(478)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(227)	(199)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	(15 464)	(19 404)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	3 759	16 081
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху дохода)	(1 084)	(375)
Други парични потоци от оперативна дейност	(15)	44
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**(21 632)**	**2 885**
Инвестиционна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства	-	(12 712)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	(77)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**-**	**(12 789)**
Финансова дейност		
Получени заеми	70 760	51 978
Плащания по получени заеми	(45 265)	(38 177)
Плащания на лихви и такси по заеми	(3 032)	(4 050)
Други парични потоци от финансова дейност	(259)	(65)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**22 204**	**9 686**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**572**	**(218)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	446	664
Пари и парични еквиваленти в края на годината	**1 018**	**446**

Съставител: Beti Toneva Balacheva-Spiridonova — Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova Date: 2026.04.30 13:21:51 +03'00'

/Стор Мениджмънт ЕООД Бети Спиридонова - управител/

Изп. директор HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV — Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV Date: 2026.04.30 13:27:17 +03'00'

/Християн Дънков/

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 април 2026 г.
Николай Полинчев, одитор отговорен за одита, рег. № 684

Digitally signed by Nikolay Mihailov Polinchev
Reason: Signed for identification purposes.

/Николай Полинчев/

Приложение към годишния финансов отчет

1. Информация за групата

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.

„Нео Лондон Капитал“ АД (Предприятие-майка) е акционерно дружество на територията на Република България, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества на Република България с Решение № 123-ПД от 24 януари 2017 г. на КФН. Акциите на Предприятието-майка се търгуват на Българска фондова борса под борсов код NLC.

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

През отчетния период Предприятието-майка не е променяло своето наименование. През отчетния период Предприятието-майка не е променяло правната форма. Групата извършва основната си дейност на територията на Република България.

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 от Християн Дънков.

Към 31 декември 2025 г. Предприятието-майка има 2 служители на трудов договор.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Групата 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.

Консолидираният финансовият 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.

БВП за 2025 г., получен като сума от тримесечни данни, се увеличава в реално изражение с 3.1% спрямо 2024 година.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация възлиза на 3.5% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.).

Основните проинфлационни фактори са свързани с вътрешни за страната процеси, като нарастването на разходите за труд на единица продукция и високия растеж на частното потребление, което позволява висока степен на пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители.

През 2026 г. се очаква темпът на нарастване на потребителските цени да се увеличи слабо до 3.6% в края на годината (3.5% средно за годината). Инфлацията при услугите ще остане сравнително висока и ще има най-голям принос за общата инфлация в резултат на прогнозирания растеж на частното потребление и запазването на затегнатите условия на пазара на труда, като нарастващият недостиг на работна сила в страната ще продължи да оказва натиск върху разходите за труд на фирмите. От второто тримесечие на 2026 г. инфлацията при услугите се очаква да се ускори, за което оказва влияние базов ефект, свързан с понижаването на цената

на болничните услуги и на таксата за издаване на лични документи през април 2025 г. В групата на храните е прогнозирано забавяне на растежа на цените както в края на 2026 г., така и средно за годината, което е в съответствие с допусканията за цените на храните на международните пазари. Същевременно предвиденото увеличение на акцизните ставки за тютюневите изделия ще има положителен ефект върху потребителските цени в групата на храните. Заложените в прогнозата технически допускания предполагат поевтиняване на петрола на международните пазари през 2026 г., което ще се отрази в запазване на отрицателен принос на енергийните продукти за общата инфлация през този период. За цените на електрическата и топлинната енергия е допуснато, че те ще бъдат увеличени от средата на годината. За цената на централното газоснабдяване е направено допускане, че ще следва динамиката на цената на природния газ на международния пазар.

За 2027 г. прогнозираме както инфлацията в края на годината, така и средногодишната инфлация да се забавят съответно до 3.0% и 3.2% в резултат главно на очакваното забавяне на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозирания по-нисък темп на нарастване на разходите за труд на единица продукция и изчерпването на базовите ефекти при някои административно определяни цени, повлияли на инфлацията през 2026 г. Инфлацията в групата на храните се очаква да продължи да се забавя, докато при енергийните продукти се прогнозира нисък темп на инфлация, който главно се дължи на прогнозираното увеличение на цената на електроенергията за битовите потребители, направено на базата на допусканията за международната цена на електроенергията. Същевременно темпът на спад на цените на транспортните горива се очаква да се забави съществено въз основа на техническите допускания за относително стабилизиране на цената на петрола.

Инвазията на Русия в Украйна – влияние и ефекти

Четири години след началото на руската инвазия в Украйна, конфликтът остава нерешен, с тежки последици за двете страни и региона като цяло. Докато военните действия продължават, перспективите за мирно решение изглеждат неясни. Конфликтът доведе до сериозни геополитически промени. Западните страни наложиха строги санкции срещу Русия, което доведе до икономически трудности за страната През 2024 г., след повторното избиране на Доналд Тръмп за президент на САЩ, Вашингтон започна нов дипломатически подход към конфликта. Американският президент се опитва бързо да сложи край на войната в Украйна.

Продължаващите военни действия между Русия и Украйна, налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други държави спрямо Русия, Руската централна банка, кредитни институции, компании, физически лица, предизвикваха значителни сътресения на финансовите пазари през последните близо 4 години, през които се наблюдава геополитическо напрежение, рекалибриране на икономическия растеж, инфлация, динамика на лихвените проценти в САЩ и Европа, както и флуктуации в цените на стоките и валутите.

Ръководството на Групата счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции биха могли да окажат влияние върху някои от следните фактори:

- валутен курс между лева и рублата;
- волатилност в цените на финансовите пазари;
- финансови затруднения при контрагенти на Дружеството, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с контрагенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба.

Ръководството на Нео Лондон Капитал АД наблюдава ежедневно събития и независимо от потенциалния негативен ефект от гореописаните събития върху финансовото състояние, Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

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 и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане, които имат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние 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

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 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., ве 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 МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., 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, реферирящи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г.- все още неприети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1.1.Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (преработен през 2007 г.). Групата прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
в) прекласифицира позиции във финансовия отчет,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Групата представя един сравнителен период, тъй като не е налице нито едно от изброените събития.

Основната дейност на Групата е свързана с придобиване, управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти. В тази връзка Групата е решила да обеди позициите „Постъпления от клиенти" и „Постъпления от продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения, нетно" в отчета за паричните потоци. За целта е създадена позиция „Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения", която обединява вече упоменатите позиции.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети"

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово

участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

4.7. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.14 за информация относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.8. Приходи

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Предприятието-майка. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи. Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденти.

Приходите на Предприятието-майка се признават в съответствия с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят, подробно описани в пояснение 4.15 по-долу.

Другите основни приходи, които Групата генерира, са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на инвестиционни имоти, приходи от начислени суми с обезщетителен характер по предварителни договори,

приходи от наеми и други. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

Групата отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

- Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:
- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и от договорните условия.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции".

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения от 10 до 60 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.12. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби" и ред „Други разходи", и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.13.

Когато Групата възнамерява да продаде инвестиционни имоти и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, инвестиционните имоти се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Инвестиционните имоти, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по справедлива стойност.

4.13. Лизинг

Групата като лизингополучател

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми".

4.14. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.15.2. Класификация и първоначално признаване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент, представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и други вземания и предоставени заеми.

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.15.4. Обезценка на финансови активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и;
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.16. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал на Предприятието-майка отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба/Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Предприятието-майка са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Търговски и други задължения" по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.21.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.21.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.21.3. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.22.1. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Предприятието майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	Участие в капитала 2025	Участие в капитала 2024
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Секюритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42 %	51,42 %
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на Премиер Фонд АДСИЦ	51,42 %	51,42 %

6. Репутация

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

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	726	726
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	-	-
Салдо към 31 декември	726	726
Натрупана обезценка		
Салдо към 1 януари	(309)	(309)
Призната загуба от обезценка	-	-
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.

Възникналата репутация към датата на придобиване на Грийнхаус Стрелча ЕАД в размер на 39 хил. лв. е призната на ред „Репутация“ в консолидирания отчет за финансовото състояние. Към 31 декември 2022 г. е призната загуба от обезценка на репутацията в размер на 22 хил. лв., която е представена в консолидирания отчет на печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Премиер Фонд АДСИЦ	400	400
Грийнхаус Стрелча АД	17	17
Разпределение на репутацията към 31 декември	**417**	**417**

7. 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 31 декември 2025 г.	1 420	**1 420**
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	**(300)**
Амортизация за периода	(72)	**(72)**
Салдо към 31 декември 2025 г.	(372)	**(372)**
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	**1 048**	**1 048**

	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 31 декември 2025 г. няма договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

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

8. Инвестиционни имоти

8.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Бяла, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, 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.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 8.2.

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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Инвестиционни имоти към 1 януари	**50 481**	**61 404**
Придобити чрез покупка:	-	7 831
Продадени пред периода	(58)	-
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	-	(1 550)
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	-	10 001
Трансфер към активи, държани за продажба	(334)	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	19 079	-
Трансфер от предплащания и други активи	-	33
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	820	1 842
Инвестиционни имоти към 31 декември	**69 988**	**50 481**

Инвестиционни имоти на стойност 48 871 хил. лв. лв. са заложени като обезпечение по заеми (31 декември 2024 г.: 35 682 хил.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 757 хил. лв. (2024 г.: 512 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби". Не са признавани условни наеми.

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

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 хил. лв.	**От 1 до 3 години хил. лв.**	**Общо хил. лв.**
31 декември 2025 г.	711	1 018	1 729
31 декември 2024 г.	752	1 403	2 155

8.2. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември, оценявани периодично по справедлива стойност:

Ниво 3	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Инвестиционни имоти:		
- земя и сгради	69 998	50 423
- аванси за инвестиционни имоти	-	58
Инвестиционни имоти, държани за продажба:		
- Сгради	334	25 479
Общо	**70 322**	**75 960**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти и инвестиционните имоти държани за продажба на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2025 г.

Към 31 декември 2024 г. в стойността на имотите е включен аванс за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 58 хил. лв., който не е обект на експертна оценка.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи.

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.
- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.
- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.
- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения към текущата отчетна дата. В резултат на влиянието на бъдещи събития, тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

9. Активи, държани за продажба

	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	**25 479**	**9 352**
Продадени през периода	(6 400)	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	334	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(19 079)	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	**334**	**25 479**

През 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажбата на административна сграда, находяща се в гр. Добрич, като през 2023 г. е включена и земята, върху която е изградена сградата. Към 31 декември 2024 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, класифициран като държан за продажба, възлиза на 6 400 хил. лв. като имотът е заложен като обезпечение по банков заем. Срокът по предварителния договор е удължаван на няколко пъти, като сделката е финализирана в началото на април 2025 г.

През януари 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот – земеделски земи, разположени на територията на общините Свиленград, Видин, Кула, Брегово, Димово, Котел, Червен бряг, Бяла Слатина, Плевен и Сухиндол. През октомври 2025 г. договорът е прекратен поради промяна на инвестиционните намерения на купувача, за което е платил обезщетение на Групата. Към 31 декември 2025 г. получените авансови плащания са възстановени изцяло на купувача. В резултат на прекратяването на предварителния договор имотите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“, по справедливата им стойност към датата на рекласификацията в размер на 1 254 хил. лв.

През февруари 2024 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот, находящ се в гр. Русе. През октомври 2025 г. договора е прекратен, поради което купувачът е платил обезщетение. Към 31 декември 2025 г. Групата е възстановила част от получения аванс, а остатъкът ще бъде възстановен до края на първо шестмесечие на 2026 г. В резултат на прекратяването на предварителния договор имотът е прекласифициран от категория „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ в „Инвестиционни имоти“, по справедливата му стойност към датата на рекласификацията в размер на 17 825 хил. лв. (виж пояснение 8.1).

През декември 2025 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на инвестиционен имот земя, находяща се в гр. Априлци. Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на инвестиционния имот, държан за продажба е 334 хил. лв., в т. ч. 279 хил. лв. стойност на поземления имот и 55 хил. лв. натрупани разходи за строителство и проектиране. През 2025 г. имота предмет на договора е ракласифициран от „Инвестиционни имоти“ в „Инвестиционни имоти, държани за продажба“ по справедливата му стойност в размер на 334 хил. лв. (виж пояснение 8.1). Срокът по предварителния договор за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот на купувача е до края на месец май 2026 г.

Групата има заложени активи в размер на 24 228 хил. лв. като обезпечение по заеми, описани в бележка 16.

10. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котирани на чуждестранни борси	21 325	21 325
- Капиталови инструменти, котирани на БФБ	590	1 646
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	470
- Акции и дялове в нетърговски предприятия	35 549	29 969
Балансова стойност	**57 464**	**53 410**

През отчетния период Групата е преоценила в увеличение своята инвестиция в ПАО „Инвест Девелопмент“ с 5 580 хил. лв. (2024 г.: намаление с1 432 хил. лв.), като стойността на инвестицията в края на отчетния период е 35 549 хил. лв. (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. През отчетния период е извършена рекласификация на акциите от категория „Капиталови инструменти, котирани на чуждестранни борси“ в категория „Акции и дялове в търговски дружества“ поради отписване на емисията от търговия на Московата фондова борса. 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 използвала валутен курс (рубла-лева) – 2,10040 лв. (31 декември 2024 г.: 1,76395 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 редове „Печалби и загуби от операции във финансови инструменти“ и „Други финансови позиции“.

Към 31 декември 2025 г. Групата е предоставила свои финансови активи в размер на 19 626 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 22 927 хил. лв.) като обезпечение по заеми, оповестени в точка 16.3.

11. Предоставени заеми

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - нетекущи	**31.12.2025**			**31.12.2024**		
	‘000 лв.	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	884	174	1 058	884	140	1 024
Начислени обезценки	-	-	(95)			(92)
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица нето			963			932

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност - текущи	**31.12.2025**			**31.12.2024**		
	‘000 лв.	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**	**‘000 лв.**
	Главница	Лихва	Общо	Главница	Лихва	Общо
Кредити и заеми	6 313	1 040	7 353	6 313	736	7 049
Начислени обезценки	-	-	(478)			(458)
Вземания по кредити, заеми и неустойки - нето			6 875			6 591

Дългосрочни заеми

През 2020 г. Групата е предоставила дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 1 003 хил. лв., от които 168 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г. 971 хил. лв., от които 136 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 90 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 87 хил. лв.).

През 2022 г. Групата е предоставила заем в размер на 49 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. . Вземанията по заема възлизат на 55 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 53 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 хил. лв.).

Краткосрочни заеми

През 2022 г. Групата е предоставила заем в размер на 4 900 хил. лв. с падеж през 2026 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 4,25% годишно. Вземанията по заема възлизат на 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 14 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 14 хил. лв.).

През 2023 г. Групата е предоставила заем в размер на 6 313 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 7 138 хил. лв., от които 825 хил. лв. лихви (31 декември 2024

г.: 6 834 хил. лв., от които 521 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 464 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 444 хил. лв.).

12. Търговски и други вземания

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

Текущите вземания могат да бъдат анализирани както следва

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Търговски вземания	66	60
Други вземания, бруто	115	69
Очаквани кредитни загуби	(16)	(16)
Финансови активи	**165**	**113**
Предоставени аванси	10 028	10 018
Данъци за възстановяване	331	-
Разходи за бъдещи периоди	1	-
Други	657	100
Нефинансови активи	**11 019**	**10 028**
Търговски и други вземания	**11 184**	**10 141**

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 Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

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

13. Пари и парични еквиваленти

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

14. Собствен капитал

14.1. 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 2025 г. и 31 декември 2024 г. е представен, както следва:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90	24 890	24,90
УПФ Съгласие	6 841	6,84	6 841	6,84
ДФ Конкорд Фонд 2 Акции	5 700	5,70	5 700	5,70
УПФ ЦКБ-Сила	-*	-*	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**

15. 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 '000 лв.**	**Признати в печалбата или загубата '000 лв.**	**31 декември 2025 '000 лв.**
Инвестиционни имоти	496	27	523
Финансови активи	2 092	558	2 650
Предоставени заеми	(55)	(2)	(57)
Търговски и други вземания	(4)	-	(4)
	2 529	**583**	**3 112**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(59)		(61)
Отсрочени данъчни пасиви	2 588		3 173
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**2 529**		**3 112**

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**1 януари 2024 '000 лв.**	**Признати в печалбата или загубата '000 лв.**	**31 декември 2024 '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**

16. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 '000 лв.	**31 декември 2024 '000 лв.**	**31 декември 2025 '000 лв.**	**31 декември 2024 '000 лв.**
Облигационни заеми	394	8 518	66 402	29 140
Банкови заеми	5 250	4 777	16 317	21 092
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 843	14 317		
Общо балансова стойност	**19 487**	**27 612**	**82 719**	**50 232**

16.1. 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 1 %, но не по-малко от 2,75%;
- 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 Предприятието-майка 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. През отчетния период заемът е предсрочно обратно изкупен..

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

- ISIN: BG2100008247;
- Брой облигации: 14 000;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Размер на облигационния заем: 14 000 хил. евро.;
- Срок на облигационния заем: 9 год.;
- 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 01 август 2024 г. Комисията за финансов надзор е одобрила проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCB на 13 август 2024 г.

Плащанията на главницата са дължими след септември 2028 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Текущата част от задълженията по облигационния заем към 31 декември 2025 г. е в размер на

187 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г: 333 хил. лв., от които 333 хил. лв. лихви).

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 проспект 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 96 хил. лв., от които 96 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.

През декември 2023 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решение във връзка с облигационната емисия с ISIN код: BG2100024178:

– Учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Дружеството в полза на довереника на облигационерите за обезпечаването на задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации;

– Прекратява се договора на Премиер Фонд АДСИЦ с представител на облигационерите;

– Във връзка с решението да се обезпечи задължението по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100024178 и на основание чл. 100а, ал. 3 от ЗППЦК е избран довереник на облигационерите;

– Финансовите показатели, които Премиер Фонд АДСИЦ изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база.

Емисията се търгува на БФБ под борсов код 4PRA. Нетекущата част от задължението е 4 000 хил. лв. 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.

На 31 октомври 2025 г. е взето решение за обратно изкупуване на облигационната емисия и нейното предсрочно погасяване. Обратното изкупуване приключва в началото на месец ноември 2025 г. За взетото решение за извършване на обратното изкупуване и приключване на самото

изкупуване са уведомени КФН, Българска фондова борса АД и обществеността. Емисията облигации е дерегистрирана в края на месец ноември 2025 г.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметриISIN код на емисията – BG2100037253;

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

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

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

16.2. 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2024 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 313 хил. лв. (2024 г.: 1 041 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 16 хил. лв.), а нетекущата – 6 хил. лв. (2024 г.: 22 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2024 г: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 2 200 хил. лв. (2024 г.: 3 401 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.), а нетекущата – 46 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 1 387 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв., а нетекущата – 28 хил. лв. През месец март 2025 г., банковият кредит е погасен предсрочно.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2024 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 548 хил. лв. (2024 г.: 748 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 11 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК 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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 520 хил. лв. (2024 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 5 318 хил. лв. (2024 г.: 6 838 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКЖК (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

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2024 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 120 хил. лв. (2024 г.: 4 840 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.).

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 – 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 – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 900 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 20 февруари 2031 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 395 хил. лв., а нетекущата в размер на 1 505 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.50 % годишно.

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

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

Към 31 декември 2025 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2025 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 13 843 хил. лв., от които 184 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 14 317 хил. лв., от които 205 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,5% и 7,00%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2025 г. 29 299 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 32 756 хил. лв.), от които 9 673 хил. лв. акции на Групата в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2024 г.: 9 649 хил. лв.).

16.4. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност, са тези, за които парични потоци са били или бъдещи парични потоци ще бъдат класифицирани в отчета за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност.

	1 януари 2025 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Непарични изменения '000 лв.	Разходи за лихви '000 лв.	31 декември 2025 '000 лв.
Облигационни заеми	37 658	27 356	87	1 695	66 796
Банкови заеми	25 869	(5 153)	(2)	853	21 567
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	14 317	1	(1 169)	694	13 843
Общо	**77 844**	**22 204**	**(1 084)**	**3 242**	**102 206**

	1 януари 2024 '000 лв.	Парични изменения '000 лв.	Непарични изменения '000 лв.	Разходи за лихви '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Облигационни заеми	22 613	13 106	7	1 932	37 658
Банкови заеми	27 955	(3 206)	-	1 120	25 869
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 367	(214)	490	674	14 317
Общо	**63 935**	**9 686**	**497**	**3 726**	**77 844**

17. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	34	186
Получени аванси за продажба на финансови инструменти и инвестиционни имоти	4 092	15 407
Други задължения	6 616	4 363
Финансови пасиви	**10 742**	**19 956**
Получени аванси	304	18 476
Пенсионни и други задължения към персонала	14	15
Данъчни задължения	15	226
Други	32	35
Нефинансови пасиви	**365**	**18 752**
Текущи търговски и други задължения	**11 107**	**38 708**

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

Информацията за получените аванси е представена по-долу:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Активни договори за продажба на дъщерни предприятия	-	721
Неустойки по договори за продажба на дъщерни предприятия	-	31
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	**-**	**752**
Активни договори за продажба на финансови активи	2 123	13 248
Неустойки по активни договори за продажба на финансови активи	311	118
Прекратени договори за продажба на финансови активи	1 019	1 265
Неустойки по прекратени договори за продажба на финансови активи	639	24
Общо задължения по договори за продажба на дъщерни предприятия	**4 092**	**14 655**
Общо задължения за аванси по договори	**4 092**	**15 407**

Към 31 декември 2025 г. другите финансови задължения в размер на 6 616 хил. лв. (2024 г.: 4 363 хил. лв.) включват задължение за възстановяване на получен аванс по прекратен предварителен договор за продажба на недвижим имот. Задължението е с краен срок за погасяване до 30 юни 2026 г.

18. Печалба от операции с финансови инструменти

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Печалби / (Загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(12)	9
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	5 580	2 218
	5 568	**2 227**

19. Други финансови позиции

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от лихви	339	432
Разходи за лихви	(3 264)	(3 726)
Печалби / (Загуби) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	2	2
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата	43	96
Печалба/(Загуба) от очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(23)	(28)
Други финансови позиции, нетно	(798)	(281)
	(3 701)	**(3 505)**

20. Печалба от продажба на нетекущи активи

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 951)
Печалба от продажба на нетекущи активи	**155**	**49**

21. Други приходи

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер по договор	1 151	507
Други приходи	-	3
	1 151	**510**

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори за продажба на инвестиционни имоти.

22. Разходи за външни услуги

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Консултантски услуги	(75)	(101)
Такси и комисиони	(110)	(114)
Други	(136)	(91)
	(321)	**(306)**

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 39 хил. лв. (2024 г.: 36 хил. лв.). През 2025 г. е предоставена и друга услуга, несвързана с одита, представляваща преглед на проспект за емитиране на ценни книжа на Премиер Фонд АДСИЦ, на стойност 1 хил. лв. Не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

23. Разходи за персонала

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(199)	(177)
Разходи за осигуровки	(39)	(36)
	(238)	**(213)**

24. Други разходи

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(473)	(416)
Разходи за лихви и неустойки	(8)	(13)
Други	(111)	(24)
	(592)	**(453)**

25. 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:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	3 513	568
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	**(351)**	**(57)**
Данъчен ефект от:		
- Преоценки на финансови активи	558	198
- Необлагаеми приходи	53	9
- Обезценки на финансови активи	(2)	(8)
Текущ разход за данъци върху дохода		
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(583)	(223)
Разходи за данъци върху дохода	**(583)**	**(223)**

Предприятието-майка не е признало отсрочени данъчни активи за данъчни загуби, както следва:

Данъчен период	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	-	2 070
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	1 687	1 687
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	1 474	1 474
2023 г.	от 2024 г. до 2028 г.	1 595	1 595
2024 г.	от 2025 г. до 2029 г.	1 842	1 842
2025 г.	от 2026 г. до 2030 г.	2 605	-
Приложима данъчна ставка	10%	10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		**920**	**867**

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

26.1. 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:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати и осигуровки	48	39
Общо възнаграждения	**48**	**39**

27. Разчети със свързани лица

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Текущи задължения:		
Ключов управленски персонал	3	3
Общо текущи задължения към свързани лица	**3**	**3**
Общо задължения към свързани лица	**3**	**3**

28. Доход на една акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, 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:

	2025	2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	2 755 000	206 000
Брой акции	99 950	99 950
Основна печалба на акция (в лв. за акция)	**27,56**	**2,06**

29. Условни активи и условни пасиви

През 2024 и 2025 г. не са възниквали събития, даващи предпоставки на Групата да признае условни активи и пасиви.

30. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**31 декември 2025 '000 лв.**	**31 декември 2024 '000 лв.**
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалба и загуба:			
Ценни книжа	9	57 464	53 410
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	11	7 838	7 523
Търговски и други вземания	12	165	113
Пари и парични еквиваленти	13	1 018	446
		66 485	**61 492**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**31 декември 2025 '000 лв.**	**31 декември 2024 '000 лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	16	102 206	77 844
Търговски и други задължения	17	10 742	19 956
		112 948	**97 800**

31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 4.15. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

31.1. Анализ на пазарния риск

В следствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и риск в промени на цените, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

31.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. През 2024 г. и 2025 г. Групата притежава инвестиции в акции в руски рубли, което излага Групата на валутен риск.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на краткосрочен риск
	Руски рубли '000
31 декември 2025 г.	
Финансови активи	35 449
Общо излагане на риск	**35 449**

	Излагане на краткосрочен риск
	Руски рубли '000
31 декември 2024 г.	
Финансови активи	29 969
Общо излагане на риск	**29 969**

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на валутните курсове на българския лев спрямо руска рубла (+/- 1%) (за 2024 г. +/- 1%) Всички други параметри са приети за константни.

Тези проценти са определени на база на осреднените валутни курсове за последните 12 месеца. Анализът на чувствителността се базира на инвестициите на Групата във финансови инструменти в чуждестранна валута, държани към края на отчетния период може да бъде представен както следва:

31 декември 2025 г.	Повишение на курса на българския лев		Понижение на курса на българския лев	
	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.
Руска рубла (+/- 1%)	320	320	(320)	(320)

31 декември 2024 г.	Повишение на курса на българския лев		Понижение на курса на българския лев	
	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.	Нетен финансов резултат '000 лв.	Собствен капитал '000 лв.
Руска рубла (+/- 1%)	270	270	(270)	(270)

31.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флуктуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

Експозицията на Групата към лихвен риск е представена както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Изложеност на риск		
Финансови активи	6 675	6 397
Финансови пасиви	(88 183)	(59 341)
Общо излагане на риск	**(81 508)**	**(52 944)**

Ръководството на Групата текущо наблюдава и анализира експозицията, изложена на лихвен риск, спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии, се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти пункта по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 1%, както и банкови заеми, базирани на базов лихвен процент, определен от банката кредитор, в размер на +/- 0,5%. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 1%)	(591)	122	(591)	122
Заеми (БЛП 0,5%)	(103)	103	(103)	103

31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 1%)	(248)	305	(248)	305
Заеми (БЛП 0,5%)	(128)	128	(128)	128

31.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции. В случай, че котираната цената на притежаваните от Групата публични акции се повиши или намали с 1%, печалбата и загуба и другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 219 хил. лв. (за 2024 г.: 213 хил. лв.).

31.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти,. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	9 021	8 082
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	57 464	53 410
Балансова стойност	**66 485**	**61 492**

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. в съответствие със счетоводната политика на Групата всички финансови активи са класифицирани във фаза 1.

31.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2025 г.	**До 6 месеца**	**Над 6 до 12 месеца**	**Над 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Задължения по заеми	18 022	4 191	55 710	39 017
Търговски и други задължения	10 707	-	-	-
Общо	**28 729**	**4 191**	**55 710**	**39 017**

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2024 г.	**До 6 месеца**	**Над 6 до 12 месеца**	**Над 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Задължения по заеми	21 775	7 188	36 388	21 073
Търговски и други задължения	19 956	-	-	-
Общо	**41 730**	**7 188**	**36 388**	**21 073**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

32. Оценяване на финансови активи по справедлива стойност

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

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

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

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

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

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи	590	-	56 874	57 464
Общо	**590**	**-**	**56 874**	**57 464**

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**

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2025 годината по видове ценни книжа са както следва:

	Акции '000 лв.	Общо '000 лв.
Салдо 01 януари 2025 г.	**51 294**	**51 294**
Печалби и загуби признати в текущия резултат	5 580	5 580
Салдо 31 декември 2025 г.	**56 874**	**56 874**
Общо печалби и загуби за годината, включени в отчета за всеобхватния доход за държаните в края на отчетния период активи	5 580	5 580

Измененията в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности за 2024 годината по видове ценни книжа 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

33. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Собствен капитал	**33 272**	**30 342**
Общо задължения	116 428	119 084
- Пари и парични еквиваленти	(1 018)	(446)
Нетен дълг	**115 410**	**118 638**
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	**148 682**	**148 980**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**77,62%**	**79,63%**

Във връзка с емитирания облигационен заем Групата се е задължила да спазва следните коефициенти:

- **Съотношение Пасиви/Активи**: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31.12.2025 г. на база консолидиран финансов отчет, това съотношение е в размер на 77.77%;
- **Покритие на разходите за лихви:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31.12.2025 г. това съотношение е в размер на 2.08;

Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0.25. Към 31.12.2025 г. това съотношение е в размер на 2.51 на база консолидиран финансов отчет.

34. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните по-долу:

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните по-долу:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Ръководството счита, че промяната няма да има отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.
- На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на Българска фондова борса АД е взето решение да допусне до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации с ISIN код BG2100037253, считано от 9 януари 2026 г.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28 февруари 2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността ѝ се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси,

инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.

- През месец март 2026 г., Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

35. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 30 април 2026 г.

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 декември 2025 г.

Седалище и адрес на управление
гр. София , бул. "Тодор Александров" № 137, ап. офис 20, п.к. 1309

Телефон
+359 885 137 483

***Електронен* адрес /e-mail/**
info@neolondoncapital.com

Интернет страница
https://www.neolondoncapital.com

Информационна агенция, чрез която Дружеството оповестява публично вътрешна информация:
https://www.investor.bg/

Настоящият консолидиран доклад за дейността е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 31 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Докладът за дейността съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността и състоянието на „Нео Лондон Капитал“ АД и на дружествата включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена Групата. Неразделна част от настоящия консолидиран доклад е Декларацията за корпоративно управление, изготвена съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.

„Нео Лондон Капитал“ АД (Дружество-майка) е акционерно дружество, учредено на територията на Република България, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 203039149. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества с Решение № 123-ПД от 24 януари 2017 г. на КФН. Акциите на Предприятието-майка се търгуват на Българска фондова борса под борсов код NLC.

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.

Органът на управление на Предприятието-майка се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите. Към 31 декември 2025 г. Съветът на директорите е в състав:

- Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор;
- Антония Стоянова Видинлиева – Председател;
- Лилия Любомирова Гюрова – Независим член.

Предприятието-майка се представлява от изпълнителния директор Християн Дънков.

2. ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА.

Въпроси, свързани с макроикономическа среда

БВП за 2025 г., получен като сума от тримесечни данни, се увеличава в реално изражение с 3.1% спрямо 2024 година.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация възлиза на 3.5% през 2025 г. (при 2.6% през 2024 г.).

Основните проинфлационни фактори са свързани с вътрешни за страната процеси, като нарастването на разходите за труд на единица продукция и високия растеж на частното потребление, което позволява висока степен на пренасяне на повишените производствени разходи към крайните потребители.

През 2026 г. се очаква темпът на нарастване на потребителските цени да се увеличи слабо до 3.6% в края на годината (3.5% средно за годината). Инфлацията при услугите ще остане сравнително висока и ще има най-голям принос за общата инфлация в резултат на прогнозирания растеж на частното потребление и запазването на затегнатите условия на пазара на труда, като нарастващият недостиг на работна сила в страната ще продължи да оказва натиск върху разходите за труд на фирмите. От второто тримесечие на 2026 г. инфлацията при услугите се очаква да се ускори, за което оказва влияние базов ефект, свързан с понижаването на цената на болничните услуги и на таксата за издаване на лични документи през април 2025 г. В групата на храните е прогнозирано забавяне на растежа на цените както в края на 2026 г., така и средно за годината, което е в съответствие с допусканията за цените на храните на международните

пазари. Същевременно предвиденото увеличение на акцизните ставки за тютюневите изделия ще има положителен ефект върху потребителските цени в групата на храните. Заложените в прогнозата технически допускания предполагат поевтиняване на петрола на международните пазари през 2026 г., което ще се отрази в запазване на отрицателен принос на енергийните продукти за общата инфлация през този период. За цените на електрическата и топлинната енергия е допуснато, че те ще бъдат увеличени от средата на годината. За цената на централното газоснабдяване е направено допускане, че ще следва динамиката на цената на природния газ на международния пазар.

За 2027 г. прогнозираме както инфлацията в края на годината, така и средногодишната инфлация да се забавят съответно до 3.0% и 3.2% в резултат главно на очакваното забавяне на инфлацията при услугите в съответствие с прогнозирания по-нисък темп на нарастване на разходите за труд на единица продукция и изчерпването на базовите ефекти при някои административно определяни цени, повлияли на инфлацията през 2026 г. Инфлацията в групата на храните се очаква да продължи да се забавя, докато при енергийните продукти се прогнозира нисък темп на инфлация, който главно се дължи на прогнозираното увеличение на цената на електроенергията за битовите потребители, направено на базата на допусканията за международната цена на електроенергията. Същевременно темпът на спад на цените на транспортните горива се очаква да се забави съществено въз основа на техническите допускания за относително стабилизиране на цената на петролаГрупата продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Въпроси, свързани с климата

Дейността на Групата не оказва пряко влияние върху околната среда. Групата възприема опазването на околната среда и намаляването на скоростта на настъпване на климатичните промени като част от своята корпоративна политика за социална отговорност и развива своята дейност, съобразявайки се с изискванията за опазване на околната среда. Основната част от оборота, оперативните и капиталовите разходи на Групата са свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви. Проектите свързани с отговорно използване на ресурсите и защита на околната среда основно са:

- Преминаване към издаване наелектронни фактури инамаляване наразходите за хартияи печатни консумативи;
- Намаляване на печатните рекламни материали, чрез преминаване към дигитално съдържание

Инвазията на Русия в Украйна – влияние и ефекти

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация Русия и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на Групата счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции биха могли да окажат влияние върху някои от следните фактори:

- валутен курс между лева и рублата;
- волатилност в цените на финансовите пазари;
- финансови затруднения при контрагенти на Групата, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с контрагенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба.

Ръководството на Групата не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната.

Ръководството на Групата наблюдава ежедневно събитията и независимо от потенциалния негативен ефект от гореописаните събития върху финансовото състояние, Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

Информация относно настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на Групата счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от капитала на Дружеството, е публично оповестявана до Комисия за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа и обществеността /инвеститорите/, чрез избраната от дружеството информационна агенция Инвестор БГ - www.investor.bg, в сроковете и по реда за разкриване на регулирана информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа, предвидени в ЗППЦК и Наредба № 2. Оповестената информация е достъпна на следния електронен адрес: https://www.investor.bg/bulletin/index/1/2682/0/0/0/1/.

2.1. ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ.

В резултат на осъществената дейност през 2025 г. Групата реализира печалба в размер на 2 930 хил. лв., като отчита ръст в размер на 749.28% спрямо 2024 г., когато Групата отчита печалба на стойност 345 хил. лв.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

Вид разход/приход	**2025 ‘000 лв.**	**2024 ‘000 лв.**
Печалби от операции с финансови инструменти	5 568	2 227
Други финансови позиции	(3 701)	(3 505)
Приходи от продажби	757	512
Печалба от продажба на нетекущи активи	820	49
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	155	1 842
Други приходи	1 151	510
Разходи за материали	(14)	(17)
Разходи за външни услуги	(321)	(306)
Разходи за персонала	(238)	(213)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(72)	(78)
Други разходи	(592)	(453)
Печалба преди данъци	**3 513**	**568**
Разходи за данъци върху дохода	(583)	(223)
Печалба за годината	**2 930**	**345**
Общо всеобхватен доход за годината	**2 930**	**345**
Печалба за годината, принадлежаща на:		
- акционерите на предприятието-майка	2 755	206
- неконтролиращото участие	175	139
Общо всеобхватен доход за годината, принадлежащ на:		
- акционерите на предприятието-майка	2 755	206
- неконтролиращото участие	175	139
Печалба на акция (лв. за акция)	**27,56**	**2,06**

Към 31.12.2025 г. Групата отчита общо активи в размер на 149 700 хил. лв., което представлява ръст от 0,18 % спрямо 2024 г. Собственият капитал възлиза на 33 272 хил. лв., като нараства с 9,66 % в сравнение с предходната година.

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(в хил. лв.)

	2025 г.	Изменение %	2024 г.
Активи			
Нетекущи активи	72 825	36.48%	53 359
Текущи активи	76 541	8.43%	70 588
Инвестиционни имоти държани за продажба	334	-98.69%	25 479
Общо активи	**149 700**	**0.18%**	**149 426**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9 995	0.00%	9 995
Резерви	999	0.00%	999
Неразпределена печалба	12 236	29.06%	9 481
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**23 230**	**13.46%**	**20 475**
Неконтролиращо участие	10 042	1.77%	9 867
Общо собствен капитал	**33 272**	**9.66%**	**30 342**
Пасиви			
Нетекущи пасиви	85 831	62.68%	52 761
Текущи пасиви	30 597	-53.87%	66 323
Общо пасиви	**116 428**	**-2.23%**	**119 084**
Общо собствен капитал и пасиви	**149 700**	**0.18%**	**149 426**

2.2. ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ.

Ликвидност		**2025 г.**	**2024 г.**
Коефициент за обща ликвидност	Текущи активи / Текущи пасиви	2.50	1.06
Коефициент за незабавна ликвидност	(Краткосрочни финансови активи+Парични средства)/Текущи пасиви	1.91	0.81

Платежоспособност		**2025 г.**	**2024 г.**
Коефициент на текуща платежоспособност	Текущи активи/ Текущи пасиви	2.50	1.06
Коефициент на покритие на собствения капитал	Сума на актива/ Собствен капитал	4.50	4.92

Отношение на собствения дълг към собствения капитал	(Нетекущи пасиви + Текущи пасиви)/ Собствен капитал	3.50	3.92
Отношение на дългосрочния дълг към собствения капитал	Нетекущи пасиви/ Собствен капитал	2.58	1.74

Задлъжнялост		**2025 г.**	**2024 г.**
Коефициент „Обща задлъжнялост“	Общо дълг/ Общо активи	0.78	0.80
Коефициент „Финансова автономност“	Общо дълг/ Собствен капитал	3.50	3.92
Коефициент „Дългосрочен дълг към активи“	Дългосрочен дълг/ Общо активи	0.57	0.35
Коефициент на покритие на собствения капитал	Общо активи/ Собствен капитал	4.50	4.92

Рентабилност		**2025 г.**	**2024 г.**
Рентабилност на собствения капитал	Нетна печалба/ Собствен капитал	0.09	0.01

2.3. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ.

Групата предприятия, включени в консолидацията са:

Дъщерно дружество	**Основна дейност**	**Свързаност**	**Участие в капитала 2025**	**Участие в капитала 2024**
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Секюритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42 %	51,42 %
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на Премиер Фонд АДСИЦ	51,42 %	51,42 %

3. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНА ГРУПАТА.

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. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

3.1. ПАЗАРЕН РИСК.

Вследствие използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск, в т.ч. риск от промени във валутния курс, лихвен риск и риск в промени на цените:

- *Валутен риск* – по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в

български лева. През 2024 г. и 2025 г. Групата притежава инвестиции в акции в руски рубли, което излага Групата на валутен риск.;

- *Лихвен риск* - Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от нивата на EURIBOR и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на потенциален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флуктуациите референтните лихвени проценти по кредитите за корпоративни клиенти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху консолидирания финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Групата.

Експозицията на Групата към лихвен риск е представена както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови активи	6 675	6 397
Финансови пасиви	(88 183)	(59 341)
Общо излагане на риск	**(81 508)**	**(52 944)**

- *Други ценови рискове* – Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции. В случай, че котираната цената на притежаваните от Групата публични акции се повиши или намали с 1%, печалбата и загуба и другият всеобхватен доход и собственият капитал ще бъдат увеличени или намалени с 219 хил. лв. (за 2024 г.: 213 хил. лв.).

3.2. КРЕДИТЕН РИСК.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти,. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	9 430	8 491
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	57 464	53 410
Балансова стойност	**66 894**	**61 901**

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

3.3. ЛИКВИДЕН РИСК.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2025 г.	**До 6 месеца**	**Над 6 до 12 месеца**	**Над 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Задължения по заеми	18 022	4 191	55 710	39 017
Търговски и други задължения	10 707	-	-	-
Общо	**28 729**	**4 191**	**55 710**	**39 017**

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2024 г.	**До 6 месеца**	**Над 6 до 12 месеца**	**Над 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Задължения по заеми	21 775	7 188	36 388	21 073
Търговски и други задължения	19 956	-	-	-
Общо	**41 731**	**7 188**	**36 388**	**21 073**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на описаните по-долу:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Ръководството счита, че промяната няма да има отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Групата.
- На проведено на 6 януари 2026 г. заседание на Съвета на директорите на Българска фондова борса АД е взето решение да допусне до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE емисия облигации с ISIN код BG2100037253, считано от 9 януари 2026 г.
- В края на месец февруари 2026 г. възникнаха геополитически събития, свързани с военни действия в Близкия изток, започнали на 28 февруари 2026 г., които доведоха до повишено напрежение в региона и създадоха несигурност в глобалната икономическа среда. Тези събития могат да окажат влияние върху икономиките в Европа, включително чрез повишаване на цените на енергийните ресурси, инфлационен натиск, както и колебания на финансовите пазари и затруднения във веригите на доставки. Групата няма преки експозиции към засегнатия регион. Потенциалното въздействие върху дейността й се очаква да бъде предимно косвено, чрез влияние върху цените на енергийните ресурси, инфлацията, икономическата активност в Европа и пазарните условия в сектора на недвижимите имоти. Евентуално влошаване на макроикономическата среда би могло да окаже влияние върху търсенето на имоти, нивата на наемите, ликвидността на пазара и оценките на имотите. Тези фактори се вземат предвид от ръководството при извършване на ключови счетоводни преценки. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет Групата не е идентифицирала съществено пряко въздействие от конфликта върху финансовото си състояние. Поради динамичния характер на ситуацията не може да бъде направена надеждна количествена оценка на потенциалния бъдещ ефект, като ръководството продължава да наблюдава развитието на обстановката.
- През месец март 2026 г., Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Перник. В резултат на това инвестиционни имоти в размер на 2 056 хил. лв. са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Активи, класифицирани като държани за продажба“

5. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 11, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

5.1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ, ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на „Нео Лондон Капитал" АД и неговите дъщерни дружества (Групата) се състои 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. През отчетния период Групата отчита нетни приходи от продажби на услуги в размер на 757 хил. лв., които представляват приходи по договори за наем.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯТ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ - ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ДРУЖЕСТВОТО.

Приходите на Групата са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Предприятието-майка. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на акции, промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и приходи от продажба на финансови активи. Като финансови приходи се представят Приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденти.

Другите основни приходи, които Групата генерира, са свързани с печалба от преоценка по справедлива стойност на инвестиционните имоти, печалби от продажба на инвестиционни имоти, приходи от наеми и други.

Вид приход	**2025 ‘000 лв.**	**2024 ‘000 лв.**
Печалби от операции с финансови инструменти	5 568	2 227
Приходи от продажби	757	512
Печалба от продажба на нетекущи активи	820	49
Печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	155	1 842
Други приходи	1 151	510
Общо приходи	**8 451**	**5 140**

5.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметриISIN код на емисията – BG2100037253;

- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца) – до 28 октомври 2033 г.;
- Валута - евро;
- Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при

лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year).;

- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Обезпечение – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

На 27 октомври 2025 г. Дружеството 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 проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCA на 09 януари 2025 г

5.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА, С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици. Ключовият управленски персонал на Предприятието-майка включва членовете на Съвета на директорите. Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 26 от Годишния консолидиран финансов отчет. През 2025 г. са отчетени разходи за заплати и осигуровки на ключов управленски персонал в размер на 48 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 39 хил. лв.) и текущи задължения към свързаните лица в размер на 3 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 3 хил. лв.)

През отчетния период Групата не е сключвала сделки, които са извън обичайната дейност или се отклоняват от пазарните условия.

5.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Групата характер, оказали съществено влияние върху дейността й.

5.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА

ДРУЖЕСТВОТО И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2025 г. няма за сделки на Групата, водени извънбалансово.

5.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

Към 31.12.2025 г. „Нео Лондон Капитал“ АД притежава 51.42 % от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в гр. Априлци, гр. София, гр. Пловдив, гр. Варна, с. Яребична /община Аксаково/, гр. Бяла, гр. Балчик, гр. Русе, гр. Добрич, гр. Перник, с. Стамболово /община Хасково/, гр. Стрелча /област Пазарджик/, 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.

Към края на периода Групата притежава инвестиционни имоти със следната балансова стойност:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Инвестиционни имоти към 1 януари	**50 481**	**61 404**
Придобити чрез покупка:	-	7 831
Продадени пред периода	(58)	-
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	-	(1 550)
Възстановен предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	-	10 001
Трансфер към активи, държани за продажба	(334)	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	19 079	-
Трансфер от предплащания и други активи	-	33
Печалби и загуби от промяна в справедливата стойност	820	1 842
Инвестиционни имоти към 31 декември	**69 988**	**50 481**

Инвестиционни имоти на стойност 48 871 хил. лв. лв. са заложени като обезпечение по заеми (31 декември 2024 г.: 35 682 хил.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2025 г. в размер на 757 хил. лв. (2024 г.: 512 хил. лв.) са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. Не са признавани условни наеми. Към края на периода Групата притежава инвестиции по следните категории финансови активи:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:		
- Капиталови инструменти, котирани на чуждестранни борси	21 325	21 325
- Капиталови инструменти, котирани на БФБ	590	1 646
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	470
- Акции и дялове в нетърговски предприятия	35 549	29 969
Балансова стойност	**57 464**	**53 410**

5.8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

Към края на 2025 г. Групата има задължения свързани с облигационни заеми, банкови заеми и задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Облигационни заеми	394	8 518	66 402	29 140
Банкови заеми	5 250	4 777	16 317	21 092
Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти	13 843	14 317		
Общо балансова стойност	**19 487**	**27 612**	**82 719**	**50 232**

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 1 %, но не по-малко от 2,75%;

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 Предприятието-майка 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. През отчетния период заемът е предсрочно обратно изкупен..

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

ISIN: BG2100008247;

Брой облигации: 14 000;

Номинал на облигация: 1 000 евро;

Размер на облигационния заем: 14 000 хил. евро.;

Срок на облигационния заем: 9 год.;

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

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

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

ISIN: BG2100024178;

Брой облигации: 20 000;

Номинал на облигация: 1 000 лв.;

Размер на облигационния заем: 20 000 хил. лв.;

Срок на облигационния заем: 8 год. до 15 декември 2025 г.;

Лихва: 4,50%;

Период на лихвеното плащане: 2 пъти годишно на 6 месеца.

През декември 2023 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решение във връзка с облигационната емисия с ISIN код: BG2100024178:

– Учредяване на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Дружеството в полза на довереника на облигационерите за обезпечаването на задълженията на емитента по емисията корпоративни облигации;

– Прекратява се договора на Премиер Фонд АДСИЦ с представител на облигационерите;

– Във връзка с решението да се обезпечи задължението по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100024178 и на основание чл. 100а, ал. 3 от ЗППЦК е избран довереник на облигационерите;

– Финансовите показатели, които Премиер Фонд АДСИЦ изчислява и се задължава да спазва като емитент на облигационна емисия ще се изчисляват на консолидирана база.

Емисията се търгува на БФБ под борсов код 4PRA. Нетекущата част от задължението е 4 000 хил. лв. 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.

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

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметриISIN код на емисията – BG2100037253;

Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;

Брой облигации – 10 000 броя;

Номинал на облигация: 1 000 евро;

Срок на емисията – 8 години (96 месеца) – до 28 октомври 2033 г.;

Валута - евро;

Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year).;

Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;

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

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

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

На 27 октомври 2025 г. Дружеството-майка е сключила 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 проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCA на 09 януари 2025 г

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв. (2024 г.: 727 хил. лв.), а нетекущата – 313 хил. лв. (2024 г.: 1 041 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 17 хил. лв. (2024 г.: 16 хил. лв.), а нетекущата – 6 хил. лв. (2024 г.: 22 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв. (2024 г: 1 200 хил. лв.), а нетекущата – 2 200 хил. лв. (2024 г.: 3 401 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 27 хил. лв. (2024 г.: 28 хил. лв.), а нетекущата – 46 хил. лв. (2024 г.: 72 хил. лв.).

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.

Към 31 декември 2024 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 1 387 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 10 хил. лв., а нетекущата – 28 хил. лв. През месец март 2025 г., банковият кредит е погасен предсрочно.

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.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 200 хил. лв. (2024 г.: 200 хил. лв.), а нетекущата – 548 хил. лв. (2024 г.: 748 хил. лв.). Текущата

част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.), а нетекущата – 11 хил. лв. (2024 г.: 15 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 520 хил. лв. (2024 г.: 1 521 хил. лв.), а нетекущата – 5 318 хил. лв. (2024 г.: 6 838 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2024 г.: 5 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

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

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 720 хил. лв. (2024 г.: 720 хил. лв.), а нетекущата в размер на 4 120 хил. лв. (2024 г.: 4 840 хил. лв.). Текущата част на задължението по лихви е в размер на 3 хил. лв. (2024 г.: 3 хил. лв.).

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 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 – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата и залог на акции от капитала на дъщерно дружество

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 900 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – 20 февруари 2031 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2025 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 395 хил. лв., а нетекущата в размер на 1 505 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 3 хил. лв. е текущо.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2.70% до 4.50 % годишно.

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

Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти:

Към 31 декември 2025 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца. Към 31 декември 2025 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 13 843 хил. лв., от които 184 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 14 317 хил. лв., от които 205 хил. лв. лихви). Договореният лихвен процент по тези сделките е между 4,5% и 7,00%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2025 г. 29 299 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 32 756 хил. лв.), от които 9 673 хил. лв. акции на Групата в дъщерното предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ (31 декември 2024 г.: 9 649 хил. лв.).

5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО, ИЛИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

През 2020 г. Групата е предоставила дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 1 003 хил. лв., от които 168 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г. 971 хил. лв., от които 136 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 90 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 87 хил. лв.).

През 2022 г. Групата е предоставила заем в размер на 49 хил. лв. с падеж през 2027 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. . Вземанията по заема възлизат на 55 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 53 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 5 хил. лв.).

През 2022 г. Групата е предоставила заем в размер на 4 900 хил. лв. с падеж през 2026 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 4,25% годишно. Вземанията по заема възлизат на 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 215 хил. лв., от които 215 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 14 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 14 хил. лв.).

През 2023 г. Групата е предоставила заем в размер на 6 313 хил. лв. с падеж през 2025 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3-месечен EIROBOR + надбавка за риск. Вземанията по заема възлизат на 7 138 хил. лв., от които 825 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 6 834 хил. лв., от които 521 хил. лв. лихви). Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 464 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 444 хил. лв.).

5.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

На 27 октомври 2025 г. Дружеството-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 проспект за допускане до търговия на облигациите на Дружеството на Българска фондова борса. Емисията е регистрирана в БФБ под борсов код NLCA на 09 януари 2025 г

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации - средствата, набрани от частното предлагане ще бъдат използвани от „Нео Лондон Капитал" АД за придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия инвестиращи в недвижими имоти; за инвестиции във финансови инструменти; за погасяване на текущи и нетекущи задължения за оптимизиране на структурата на дълга, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ от 24 октомври 2025 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 53, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри ISIN код на емисията – BG2100037253;

Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро;

Брой облигации – 10 000 броя;

Номинал на облигация: 1 000 евро;

Срок на емисията – 8 години (96 месеца) – до 28 октомври 2033 г.;

Валута - евро;

Лихва – променлив лихвен процент формиран от 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 5.00 % проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year).;

Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;

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

Нетната сума на постъпленията е използвана в следните направления:

- За придобиване на недвижими имоти и дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества;
- За погасяване на задължения, включително тези възникнали при пласиране на облигационната емисия

5.11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

През отчетния период не са публикувани прогнози за постигане на финансови резултати.

5.12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

Промените в икономическата и политическата обстановка през 2025 год. оказаха влияние на пазарните цени на финансовите активи, притежавани от Групата. Отчитайки пазарната ситуация и с оглед защита интереса на всички заинтересовани лица, ръководството на

Дружеството цели и търси възможности за реализиране на финансовите си инструменти при най-добри пазарни условия. При необходимост „Нео Лондон Капитал“ АД, както и дружествата включени в консолидацията, биха могли да предоговорят текущите си задължения, както и да привлекат допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

5.13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с постигане на следните цели:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

За финансиране на дейността и реализиране на целите се използват собствени средства и привлечен капитал. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност, зависят от пазарните условия.

5.14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление, както на Дружеството-майка, така и на неговата икономическата група.

5.15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството-майка в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете, се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

5.16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

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

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

Дружеството се представлява от Християн Лъчезаров Дънков.

5.17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството-майка.

5.18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2025 г. на Дружеството-майка не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери или облигационери.

5.19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ВСИЧКИ ОБРАЗУВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

Към 31.12.2025 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

5.20. ИМЕНА НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТЕЛЕФОН, ЕЛЕКТРОННА ПОЩА И АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ.

Директор за връзки с инвеститорите в дружеството: Деян Любенов Иванов;
Телефон: +359 885 137 483
Електронна поща: deyan.ivanov.ir@gmail.com
Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Тодор Александров" № 137, офис 20.

5.21. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение да публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предвид посочените в Закона за счетоводството критерии, може да бъде направен извод, че за "Нео Лондон Капитал" АД не възниква задължение за докладване на нефинансова информация.

5.22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АНЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите се променя спрямо настроенията и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

6. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.

Към 31.12.2025 г. Групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност. Групата не притежава патенти и лицензии.

7. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВА МРЕЖА.

Групата няма клонова мрежа в страната и чужбина.

8. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, А КОГАТО Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИТЕ, ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, СЕ ОПОВЕСТЯВАТ И:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Групата няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск е дадена в точка 3 от настоящия доклад.

9. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- **Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето**.

През 2025 г. „Нео Лондон Капитал" АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции;

- **Основанието за придобиванията, извършени през годината**.

Няма обстоятелства за деклариране;

- **Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват**.

„Нео Лондон Капитал" АД не притежава собствени акции към края на 2025 г.

10. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.

- **Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите.**

Християн Лъчезаров Дънков – 7 800.00 лв.;
Антония Стоянова Видинлиева– 7 800.00 лв.;
Лилия Любомирова Гюрова – 7 800.00 лв.

- **Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.**

Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината. Членовете на Съвета на директорите не притежават акции или облигации на Дружеството.

- **Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на Дружеството.**

Информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление.

- **Участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Християн Лъчезаров Дънков	„МД ЕСТЕЙТС ГРУП" ЕООД, ЕИК 206685812	да	„МД ЕСТЕЙТС ГРУП" ЕООД, ЕИК 206685812
Антония Стоянова Видинлиева	„ПРЕМИЕР ФОНД" АДСИЦ, ЕИК 148006882	не	не
	„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА" ЕАД, ЕИК 203828597		
Лилия Любомирова Гюрова	не	не	не

- **Договорите по чл. 240б, сключени през годината.**

Няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- **Планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството**.

През 2025 г. Групата ще се стреми да осигури способността да съществува като действащо предприятие, като същевременно продължи дейността с цел постигане на икономически растеж, осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск. Групата възнамерява да продължи усъвършенстването на организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на персонала. Усилията на ръководството на през 2025 г. ще бъдат насочени към подобряване на имущественото и финансово състояние на Групата и постигането на желаните финансови резултати.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

Спазването на принципите и добрите практики на корпоративно управление е отговорност на ръководството на Групата пред акционерите. Корпоративното управление в "Нео Лондон Капитал" АД се основава на следните принципи:

- Защита правата на акционерите;
- Разкриване на информация и прозрачност;
- Осигуряване на добро управление на Дружеството от страна на управителните органи.

"Нео Лондон Капитал" АД и дружествата включени в консолидацията като емитенти, регистрирани на Българска фондова борса - София, извършват дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление. Групата изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, относно финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица, с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Групата спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление. Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

В съответствие със законовите изисквания и следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, "Нео Лондон Капитал" АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез информационна агенция Инвестор БГ - https://www.investor.bg/. Оповестената информация е достъпна на следния електронен адрес: https://www.investor.bg/bulletin/index/1/2682/0/0/0/1/. Дружеството има своя интернет страница, където публикува новини, отчети и настъпили промени в структурата му - https://www.neolondoncapital.com/.

Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от страна на акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположеше на акционерите в офиса и на интернет страницата на Дружеството.

Дата: 30 април 2026 г. Подпис:

гр. София

Християн Дънков
Изпълнителен директор

HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV

Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Date: 2026.04.30 13:28:35 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

към консолидирания доклад за дейността на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

31 декември 2025 г.

СЪГЛАСНОИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ПО ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, ИЛИ ДРУГ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

„Нео Лондон Капитал“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

„Нео Лондон Капитал“ АД е част от група предприятия по смисъла на § 1., т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството и е предприятие-майка, което притежава пряко над 50 % от гласовете в общото събрание на следните дъщерни дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	Участие в капитала 2025	Участие в капитала 2024
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Секюритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42 %	51,42 %
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на Премиер Фонд АДСИЦ	51,42 %	51,42 %

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРАКТИКИТЕ НА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, КОИТО СЕ ПРИЛАГАТ ОТ ЕМИТЕНТА В ДОПЪЛНЕНИЕ НА КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, ИЛИ ДРУГ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

„Нео Лондон Капитал“ АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

3. ОБЯСНЕНИЕ ОТ СТРАНА НА ЕМИТЕНТА КОИ ЧАСТИ НА КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ, ОДОБРЕН ОТ ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ, ИЛИ ДРУГ КОДЕКС ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НЕ СПАЗВА И КАКВИ СА ОСНОВАНИЯТА ЗА ТОВА, СЪОТВЕТНО КОГАТО ЕМИТЕНТЪТ Е РЕШИЛ ДА НЕ СЕ ПОЗОВАВА НА НИКОЕ ОТ ПРАВИЛАТА НА КОДЕКСА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ – ОСНОВАНИЯ ЗА ТОВА.

Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай”. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Нео Лондон Капитал“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

I. ГЛАВА ПЪРВА – КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

„Нео Лондон Капитал“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД е в следния състав:

- Антония Стоянова Видинлиева – Председател;
- Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор;
- Лилия Любомирова Гюрова – Независим член.

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Нео Лондон Капитал“ АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „„Нео Лондон Капитал“ АД през отчетната финансова година дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;
1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информация относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от Годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на Дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;
- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на СД на „Нео Лондон Капитал“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на Дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“.

Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Съветът на директорите е приел Правила за работа на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на СД; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от СД, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с Дружеството.

Възнаграждение

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от общото събрание на акционерите на Дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Както е посочено по-горе разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информация и електронната страница на Дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.
5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Съветът на директорите контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

Комитети

В Дружеството функционира одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на Дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

II. ГЛАВА ВТОРА - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет на „Нео Лондон Капитал“ АД изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството, извършващо дейност от обществен интерес;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитетписмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на Дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на Дружеството.

В Дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

III. ГЛАВА ТРЕТА - ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Корпоративното ръководство на „Нео Лондон Капитал“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Съветът на директорите на Дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на Дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на Дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД се оповестява чрез интернет медията Инвестор БГ - www.investor.bg до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите, същите са достъпни и на електронната страница на Дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съгласно Устава на Дружеството не е допустимо упражняването на правото на глас по електронен път. Този способ за упражняване правото на глас би оскъпил изключително много процеса на свикване и провеждане на Общо събрание и предвид малкия брой акционери, които взимат участие ежегодно в работата на заседанието е икономически необосновано неговото използване.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на Дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директоритеорганизира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Съветът на директорите насърчава участието на акционери в общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на Дружеството.

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружеството поддържа на електронната систраницата си специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, катоизвършват всички необходими правни и фактически действия за

оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД и вътрешните актове на Дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. ГЛАВА ЧЕТВЪРТА - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на Дружеството. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създало и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на Дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на Дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на Дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

Съветът на директорите гарантира чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват

придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

Дружеството поддържа електронна страница – https://www.neolondoncapital.com/ с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД счита, че с дейността си през 2022 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2025 г. Дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. ГЛАВА ПЕТА - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Нео Лондон Капитал“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители;
- клиенти;
- доставчици и други контрагенти;
- банки – кредитори;
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Нео Лондон Капитал“ АД се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

4. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СИСТЕМИТЕ ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОЦЕСА НА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ.

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на Дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК, при описанието на основните характеристика на системите, са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В „Нео Лондон Капитал“ АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът

на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително установени основни инциденти и съответно приетите или приложени коригиращи действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът за оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на Дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на Дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която Дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Нео Лондон Капитал“ АД е представено в точка 3 от годишния доклад за дейността - Описание на основните рискове, пред които е изправено дружеството.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛЕН 10, ПАРАГРАФ 1, БУКВИ "В", "Г", "Е", "З" И "И" ОТ ДИРЕКТИВА 2004/25/ЕО НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 21 АПРИЛ 2004 Г. ОТНОСНО ПРЕДЛОЖЕНИЯТА ЗА ПОГЛЪЩАНЕ

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31.12.2025 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на Предприятието-майка:

	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД	24 890	24,90
УПФ Съгласие	6 841	6,84
УПФ ЦКБ-Сила	5 700	5,70

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

„Нео Лондон Капитал“ АД няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Съгласно разпоредбите на чл.7, ал. 1 и ал. 2 от Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегировани акции. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната й стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Съгласно чл. 35 от Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съгласно чл. 36, ал. 2 от Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД, юридическото лице – член на Съвета на директорите, определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.
Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:
1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на Дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 1/2 от представените акции.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане.

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съгласно чл. 39 от Устава на дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите има следните компетенции:

1. осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на Дружеството, очертана в неговия предмет по този Устав чрез извършване на всички предвидени от него действия по организацията, ръководството и контрола на отделните звена и персонала, освен тези, които са от изричната компетентност на Общото събрание на акционерите по силата на закона или устава;
2. избира между членовете си председател, заместник- председател и изпълнителен член/членове, като председателя и заместник- председателят могат да бъдат и изпълнителни членове;
3. приема организационно-управленската структура и другите вътрешни правила на Дружеството, включително правилника за вътрешния трудов ред; приема правила за своята работа;
4. определя щата, организационната структура на Дружеството и функциите и задачите на отделните звена и взаимоотношенията между тях;
5. създава необходимите материални и финансови условия за изпълнение на функциите на отделните звена на Дружеството;
6. взема решения за образуване на парични фондове, различни от предвидените в закона като задължителни, и определя начина и реда за тяхното набиране и разходване;
7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права; ползване на инвестиционни кредити; даване на гаранции и поемане на поръчителство; придобиване и предоставяне на лицензни, сключване на договори за заеми на дъщерните дружества, учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на Дружеството;
8. приема и предлага на Общото събрание за одобряване годишния счетоводен отчет, доклада за дейност на дружеството и предложение за разпределение на печалбата;
9. обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите;
10. съдейства на директора за връзки с инвеститорите и контролира изпълнението на функциите му;
11. утвърждава Правила за дейността на директора за връзки с инвеститорите;
12.утвърждава годишна програма за прилагане на международно признание стандарти за добро корпоративно управление;
13. разработва политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, както и предложения за изменения в нея;
14. съставя доклад относно приложението на приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите със съдържание, съответстващо на изискванията на приложимото законодателство.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

6. СЪСТАВ И ФУНКЦИОНИРАНЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ТЕХНИТЕ КОМИТЕТИ

„Нео Лондон Капитал“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 35 от Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите

членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД, Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 (три) месеца, за да обсъжда състоянието и развитието на Дружеството, а при неотложни въпроси - според необходимостта. Съветът на директорите се свиква от председателя.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъствалите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

7. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА МНОГООБРАЗИЕ, ПРИЛАГАНА ПО ОТНОШЕНИЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С АСПЕКТИ, КАТО ВЪЗРАСТ, ПОЛ ИЛИ ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОФЕСИОНАЛЕН ОПИТ, ЦЕЛИТЕ НА ТАЗИ ПОЛИТИКА НА МНОГООБРАЗИЕ, НАЧИНЪТ НА ПРИЛОЖЕНИЕТО Й И РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД; КОГАТО НЕ СЕ ПРИЛАГА ТАКАВА ПОЛИТИКА, ДЕКЛАРАЦИЯТА СЪДЪРЖА ОБЯСНЕНИЕ ОТНОСНО ПРИЧИНИТЕ ЗА ТОВА.

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението й и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като „Нео Лондон Капитал“ АД попада в категорията на малките и средни предприятия съгласно чл. 19 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Дата: 30 април 2026 г.

гр. София

Подпис:

HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV

Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Date: 2026.04.30 13:29:04 +03'00'

Християн Дънков

Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл.100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Християн Лъчезаров Дънков, в качеството ми на представляващ „Нео Лондон Капитал" АД

И

2. Бети Спиридонова, управител на Стор Мениджмънт ЕООД– съставител на отчета на „Нео Лондон Капитал" АД,

На основание чл.100о, ал. 4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31 декември 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „Нео Лондон Капитал" АД и дъщерните предприятия, включени в консолидацията.

2. Комплектът годишен консолидирания доклад за дейността към 31 декември 2025 г. съдържа достоверен преглед по чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК.

HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Digitally signed by HRISTIYAN LACHEZAROV DANKOV
Date: 2026.04.30 13:29:16 +03'00'

София, 30 април 2026 г.

(Християн Дънков – изп. директор)

Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
Digitally signed by Beti Toneva Balacheva-Spiridonova
Date: 2026.04.30 13:22:32 +03'00'

(Бети Спиридонова)

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Собствениците на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД

Доклад върху консолидиран финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД (Групата), състоящ се от консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2025 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводните политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2025 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните и потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

Основание за изразяване на мнение

стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет. Ние сме независими от Групата НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

Финансови активи – оценка и представяне

Инвестиционни имоти – оценка и представяне

Виж приложения 8 Имоти и 10 Финансови активи към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беш адресиран при проведения от нас одит*
1. Групата отчита финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 57 464 хил. лв., което представлява над 38 % от активите. За нас оценката на тези активи е ключов одиторски въпрос, поради съществената балансова стойност и сложността на съществените приблизителни оценки при определяне на справедливата им стойност.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката и основните допускания на ръководството; анализирахме обективността и експертизата на външните оценители,; проверихме верността на входящите данни; тествахме коректността на отчитане на печалбата от промяната на справедливата стойност; оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов.
2. Групата притежава инвестиционни имоти с балансова стойност 69 988 хил. лв. Имотите се оценят по справедлива стойност. Групата използва независими оценители за определяне на справедливите стойности инвестиционните имоти. Тази оценка е важна тъй като тя представлява 47% от активите на групата. Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на притежаваните имоти.	В тази област нашите одиторски процедури включиха получаване на разбиране на процеса на оценката на ръководството и изготвената пазарна оценка за стойността на инвестиционните имоти; анализ и оценка на обосноваността и уместността на направените оценки; оценка на адекватността, пълнотата и уместността на оповестяванията в консолидирания отчет.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на Пояснително приложение Финансови активи, което оповестява инвестиция в руско дружество Инвест Девелопмент АД. Към 31 декември 2025 г. балансова стойност на инвестицията в Инвест Девелопмент АД е в размер на 35 549 хил. лв. За оценката на инвестицията е на база доклад на лицензиран оценител, като е използван метода на чистата стойност на активите. В допълнение, Дружество има платени аванси и вземания към Инвест Девелопмент АД с балансова стойност в размер на 1 372 хил. лв. от които 174 хил. лв. са лихви, деноминирани в евро и лева. За авансите и вземанията, към 31 декември 2025 са начислени очаквани кредитни загуби в размер на 136 хил. лв.

На Руската федерация бяха наложени санкции в резултат на водените военните действия между Руската федерация и Украйна. С цел предотвратяване на обезценяване на руската рубла, Руската федерация от своя страна въведе редица ограничителни мерки, сред които временна забрана на чуждестранни лица да продават свои инвестиции, плащанията по задължения към чуждестранни лица да се извършват само в руски рубли и други.

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

Българска Народна Банка и Европейската Централна Банка не публикуват официални курсове съответно за лева и евро. За оценка на своята експозиция в руски рубли, Дружеството използва, изчислен през други валути, валутен курс на рублата спрямо лева : 2,1004 лв. за 100 рубли.

Поради непредсказуемата динамика на геополитическите процеси, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект от наложените на Руската федерация санкции върху дейността на Дружеството. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на консолидирания доклад за дейността, декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към консолидирания финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2025., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет", включват оценяване дали консолидираният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2025, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от ЗНФОИСУ

Съгласно изискванията на ЗНФОИСУ във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Николай Полинчев е назначен за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2025 г. на Групата от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2025, за период от една година
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2025 г. на Групата представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет, съгласно изискванията на чл. 60 от ЗНФОИСУ.

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на дружества от Групата.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД за годината, завършваща на 31.12.2025, приложен в електронния файл „8945007ZXD5VSGLD2P26-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31.12.2025 по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31.12.2025, съдържащ се в приложения електронен файл „8945007ZXD5VSGLD2P26-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

ако ръководството не възнамерява да ликвидира НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 30 април 2026.

Digitally signed by
Nikolay Mihailov
Polinchev
Reason: Signed for
identification purposes.

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху консолидирания финансов отчет на НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД за 2025 г

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.
Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Нашата отговорност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10
Tel: + 359 2 4 114 114
e-mail:nibos@nibos.net
www.nibos.net

формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност. Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за контрол върху качеството (МСКК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за контрол върху качеството, включително документирани политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

NIBOS Ltd София, ж.к. ГЕО МИЛЕВ, ул. ГЕО МИЛЕВ No 15, ап. 10 e-mail:nibos@nibos.net
Tel: + 359 2 4 114 114 www.nibos.net