

**КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД  
И ДЪЩЕРНИТЕ МУ ДРУЖЕСТВА ЗА ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ КЪМ 30.09.2020 Г.**

• **Обща информация за Дружеството**

"Нео Лондон Капитал" АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под ЕИК 203039149 с адрес на управление: гр. София, бул. "Братя Бъкстон" № 40. Основната дейност на дружество включва: покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

"Нео Лондон Капитал" АД е с регистриран капитал в размер на 9 995 000 лева, разпределен в 99 950 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 100 (сто) лева. Акции са неделими. Акции на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

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

• **Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2020 г. – 30.09.2020 г.**

- През месец януари 2020 г. „Нео Лондон Капитал“ АД придобива 1 149 999 бр. акции или 63,89 % от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ;
- На 29.01.2020 г. е регистрирано търговото предложение в Комисията за Финансов Надзор, отправено от „Нео Лондон Капитал“ АД, в качеството си на мажоритарен акционер, притежаващ 1 149 999 бр. акции или 63,89 % от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ, за закупуване на всички останали акции на акционерите в „Премиер Фонд“ АДСИЦ.;
- В началото на 2020 г. Поради разпространението на коронавирус (covid – 19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата действителност на редица предприятия и икономически отрасли. Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични. Ръководството на дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавируса епидемията върху бъдещото финансово състояние и влиянието му. Въздействието на коронавируса би довело до волатилност на финансовия и ценови риск, което е възможно да доведе до негативен ефект върху резултатите на дружеството.
- На 11 август 2020 г. Комисията за финансов надзор е одобрила публикуването на търговото предложение за „Премиер Фонд“ АДСИЦ, с което

дружеството получава контрол върху дъщерното предприятие.

#### **Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.**

Икономическата група на „Нео Лондон Капитал“ АД се състои от дружеството - майка и дъщерното предприятие – „Премиер Фонд“ АДСИЦ. През третото тримесечие на 2020 г., Групата е придобила 64,03 % от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

През отчетното трето тримесечие са настъпили промени в икономическата група. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През разглеждания отчетен период „Нео Лондон Капитал“ АД придобива 64,03 % от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

Становище на Съвета на директорите относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие.

През изтеклото трето тримесечие няма взето решение от Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД за публикуване на прогнозни резултати за финансовото състояние на Дружеството.

„Нео Лондон Капитал“ АД, ще насочи своята дейност и в мениджмънт на дъщерното предприятие - „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

Не са известни фактори и обстоятелства, свързани с дъщерните и асоциирани предприятия, които ще повлияят върху финансовото състояние на Холдинга през следващото тримесечие.

**Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, към края на отчетното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния тримесечен период.**

**Акционери – физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на Дружеството.**

През разглеждания отчетен период няма такива лица.

**Акционери - юридически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на Дружеството- майка към 30.09.2020 г. са:**

- "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, ЕИК 203350552 притежава 28 665 бр. акции или 28,68 % от капитала на "Нео Лондон Капитал" АД;
- "ДФ С – МИКС" с ЕИК 177045443 притежава 5 138 бр. акции или 5,14 % от капитала на "Нео Лондон Капитал" АД.

Данни за акциите, притежавани от членовете на съвета на директорите към края на отчетното тримесечие, както и промените, настъпили за периода – През изтеклото тримесечие няма настъпили промени.

- Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор и член на СД;
- Майя Ангелова Пенева – Председател на СД;
- Лилия Любомирова Гюрова – Независим член на СД.

Информация за всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

„Нео Лондон Капитал“ АД няма всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.

Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

- Информацията относно отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, както и задълженията му, е отразена в Пояснения: 12, 13, 17 и 18 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

#### **Важни събития, настъпили след края на отчетния период**

- През месец октомври 2020 г. Групата е предоставила аванси от 2 300 хил. лв. за придобиване на дялове в специализирани дружества по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ. Очакванията на ръководството са сделките да бъдат приключени до края на 2020 г.

#### **• Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Нео Лондон Капитал“ АД**

##### **Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на "Нео Лондон

Капитал" АД са обособени в зависимост от пораздащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

### **Систематични или "Общи" рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

**Политическият риск** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

**Макроикономическият риск** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на "Нео Лондон Капитал" АД.

### **Несистематични рискове**

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които "Нео Лондон Капитал" АД има пряк контрол. В зависимост от пораздащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

**Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

**Бизнес рискът** отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за "Нео Лондон Капитал" АД е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

**Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се

използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

**Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

#### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период**

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни дружества и собственици.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 23 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

#### **Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

През периода 01.01.2020 г. – 30.09.2020 г. "Нео Лондон Капитал" АД има предоставени заеми, които представляват предоставени търговски заеми и вземания по договори с ангажимент за обратно изкипуване. Вземанията и задълженията на дружеството са оповестени в Пояснения: 12, 13, 17 и 18 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

Към 30.09.2020 г. Дружеството има задължение по облигационен заем, което е описано по –подробно в Пояснение 17.1 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

#### **Информация за дъщерното Дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД**

##### **„ПРЕМИЕР ФОНД“ АДСИЦ**

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 30.09.2020 г. Капиталът на Дружеството е 1 799 999 (един милион

седемстотин деветдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет) лева, разпределен на 1 799 999 (един милион седемстотин деветдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет) броя безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Капиталът на дружеството е внесен изцяло.

Дружеството има следните инвестиционни цели: нарастване на стойността и пазарната цена на акциите му, увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване размера на собствения капитал.


„Нео Лондон Капитал“ АД инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на страната, с цел нсамсалияване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

#### Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, „Нео Лондон Капитал“ АД има реализирана текуща печалба в размер на 1 412 хил. лв, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Нео Лондон Капитал“ АД е 120 441 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 25 462 хил. лв.

27.11.2020 г.  
гр. София

  
Християн Дънков -  
Изпълнителен директор

Майя Пенева   
Председател на СД

