

# КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД И ДЪЩЕРНИТЕ МУ ДРУЖЕСТВА ЗА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ КЪМ 31.03.2021 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 недвижими, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими, 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. Аксиите са неделими. Аксиите 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.

Към 31.03.2021 г. Съветът на директорите е в следния състав:  
Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор;  
Антония Стоянова Видинлиева – Председател на СД;  
Лилия Любомирова Гюрова – член на СД.

Към 31.03.2021 г Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Християн Лъчезаров Дънков.

## • **Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г.**

- На 12.02.2021 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД, на което беше взето решение за освобождаването на Майя Ангелова Пенева като член на Съвета на директорите и избиране на Антония Стоянова Видинлиева, за нов член на Съвета на директорите. Беше извършена и промяна в начина на представляване на „Нео Лондон Капитал“ АД – дружеството се представлява само от Изпълнителния директор – Християн Лъчезаров Дънков. Промяната е вписана в Търговския регистър на 25.02.2021 г. На ИОСА беше избран г-н Николай Полинчев за одитор на дружеството.;

- През март 2021 г. Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Кабакум Истейтс“ ЕООД.

## • **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.**

Не са настъпили 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.

- **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 първо 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 дъщерните предприятия - „Премиер Фонд“ АДСИЦ, „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД и „Кабакум Истейтс“ ЕООД.

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 31.03.2021 г. са:

- "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, ЕИК 121227792 притежава 24 890 бр. акции или 24,90 % 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 – Непрителиаващ акции в Дружеството;

- Антония Стоянова Видинлиева – Председател на СД – Непрителиаваща акции в Дружеството;

- Лилия Любомирова Гюрова – Независим член на СД – Непрителиаваща акции в Дружеството.

- **Информация за висящи 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 висящи 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 и 18 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

- **Инвестиционни имоти на Групата**

Инвестиционните имоти на Групата включват земи и сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на капитала, предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционни имоти.

Като инвестиционни имоти в отчета за финансовото състояние на Групата са представени недвижими имоти, находящи се в градовете Априлци, Балчик, Бяла (обл. Варна), Варна, Добрич, Пловдив, Русе, Стрелча и София, и в с. Яребична, общ. Аксаково, обл. Варна.

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

Не са настъпили важни събития, след края на отчетния период.

- **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 пораждащите 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 пораждащите 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 случай, 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 25 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г. "Нео Лондон Капитал" АД има предоставени заеми, които представляват предоставени търговски заеми и вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване. Вземанията и задълженията на дружеството са оповестени в Пояснения: 12, 13, 17 и 18 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

Към 31.03.2021 г. групата има задължения по облигационни заеми, което е описано по – подробно в Пояснение 17.1 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството. Банковите заеми на групата са оповестени в Пояснение 17.2 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

- **Информация за дъщерните Дружества 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. „Нео Лондон Капитал“ АД притежава 51,42% от капитала на „Премиер Фонд“ АДСИЦ.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

Към 31.03.2021 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 нсасяване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

### **„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ ЕАД**

Предметът на дейност на дъщерното дружество е придобиване на недвижими имоти, вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

„Нео Лондон Капитал“ АД притежава 51,42% от капитала на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД.

Дружеството се представлява заедно от Изпълнителните директори – Емил Венев Младенов и Дима Климентова Шаранкова.

Капиталът на Дружеството към 31.03.2021 г. в размер на 8 850 000 (осем милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева и е разпределен в 88 500 (осемдесет и осем хиляди и петстотин) обикновени, поименни акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 100 лева.

### **“КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД**

Предметът на дейност на дъщерното дружество е придобиване на недвижими имоти, вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

„Нео Лондон Капитал“ АД притежава 51,42% от капитала на „Кабакум Истейтс“ ЕООД.

Дружеството се представлява от Управителя – Антония Стоянова Видинлиева.

Капиталът на Дружеството към 31.03.2021 г. в размер на 1 000 ( хиляда ) лева и е разпределен в 1 000 (хиляда) дружествени дяла, по 1 (един) лев всеки и е изцяло внесен.

### **Систематизирана финансова информация**

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, „Нео Лондон Капитал“ АД има реализирана текуща печалба в размер на 148 хил. лв, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Нео Лондон Капитал" АД е 129 895 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 28 070 лв.

31.05.2021 г.

гр. София

Християн Дънков -

Изпълнителен директор