

**КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД
И ДЪЩЕРНИТЕ МУ ДРУЖЕСТВА ЗА ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ КЪМ
31.12.2020 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 недвижности, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижности, 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. Акциите са неделими. Акциите 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, съизмерни с номиналната стойност на акцията.

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

Към 31.12.2020 г. Съветът на директорите е в следния състав:

Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор;

Майя Ангелова Пенева – Председател на СД;

Лилия Любомирова Гурова – член на СД

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява заедно от Християн Лъчезаров Дънков и Майя Ангелова Пенева.

• Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.:

• През месец януари 2020 г. „Нео Лондон Капитал“ АД придобива 1 149 999 бр. акции или 63,89 % от капитала на „Премьер 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, притежаваш 1 149 999 бр. акции или 63,89 % от капитала на „Премьер Фонд“ АДСИЦ, за закупуване на всички останали акции на акционерите в „Премьер Фонд“ АДСИЦ;

• В началото на 2020 г. Поради разпространението на коронавируса (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 бъдещето финансово състояние и влиянието му.

Въздействието на коронавируса би довело до волатилност на финансовия и ценовия 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 „Премьер Фонд“ АДСИЦ, с което дружеството получава контрол върху дъщерното предприятие.;

• На 16 октомври 2020 г. Беше проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

- Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на "Нео Лондон Капитал" АД за 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите на "Нео Лондон Капитал" АД приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите на "Нео Лондон Капитал" АД одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите на "Нео Лондон Капитал" АД приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите на "Нео Лондон Капитал" АД приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите взема решение реализираната от дружеството счетоводна печалба за 2019 г. в размер на 2 815 000 (два милиона осемстотини и петнадесет хиляди) лева, през 2019 г. да бъде отнесена като неразпределена печалба.;
- Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите относно прилагане на политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството за 2019 г., като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.;
- Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД приема предложената от СД Политика за възнагражденията на СД.;
- Общото събрание на акционерите на "Нео Лондон Капитал" АД освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2019 г.;
- Общото събрание на акционерите избира специализирано одиторско предприятие „Прайм Одит“ ЕООД, чрез одитор Даниела Григорова за регистриран одитор на дружеството за 2020 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите избира следните членове на Одитния комитет на Дружеството с мандат от 3 (три) години: Валентина Любомирова Жисова – Председател на Одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова –член на Одитния комитет.;
- Общото събрание приема актуализирането на Статута на Одитния комитет.;
- 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.;
- В края на отчетния период Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД.

През отчетното четвърто 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, данане под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

В края на отчетния период Групата, чрез своето дъщерно предприятие „Премиер Фонд“ АДСИЦ, е придобила 100% капитала и правата на глас на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД.

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

През изтеклото четвърто 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 и „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД.

Не са изведени фактори и обстоятелства, свързани с дъщерните и асоциираните 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 31.12.2020 г. са:

- "Индустри Дивелъпмънт Холдинг" АД, ЕИК 203350552 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 Лъчеваров Дънков – Изпълнителен директор и член на СД;
- Майя Ангелова Пенева – Председател на СД;
- Лилия Любмирова 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 надхвърли 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 обикно 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 посто 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 Междупния 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, намиращи се в градовете Априлци, Балчик, Бяла (обл. Варна), Варна, Добрич, Пловдив, Русе, Стрелча и София, и в с. Яребишна, общ. Акасково, обл. Варна.

Важни събития, настъпили след края на отчетния период

- ✓ През месец януари 2021 г., Групата е приела възможността, предоставена по

смысла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки и дъщерните им дружества – финансови институции във връзка с предприетите от органите на Република България действия за ограничаване на пандемията от COVID-19 и последиците от тях" /Реда за отсрочване/, приет от УС на Асоциацията на Банките в България и одобрен от УС на БНБ на 09.04.2020 г., изменен с решения на УС на БНБ на 09.07.2020 г. и 10.12.2020 г., и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2020/02), изменени с Насоки EBA/GL/2020/08 и EBA/GL/2020/15. Групата е приела да прилага Механизъм 1 на БНБ за отсрочване на лихви и главници за срок от 3 месеца по свои кредити.

✓ На 12.02.2021 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД, на което беше взето решение за освобождаване на Майя Ангелова Пенева като член на Съвета на директорите и избиране на Ангелина Стоянова Видинлиева, за нов член на Съвета на директорите. Промяната е вписана в Търговския регистър на 25.02.2021 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.

Рисквете 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 банков кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за оборотно 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 платежеспособност 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. – 31.12.2020 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 31.12.2020 г. Дружеството има задължение по облигационен заем, 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“ АД СИЦ

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 54,39% от капитала на „Премиер Фонд“ АД СИЦ.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинелиева.

Към 31.12.2020 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 безименни 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 несамостоятелно на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ ЕАД

„Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е акционерно дружество, чиято основна цел е развитие и управление на модерни оранжерийни инсталации за култивиране, отглеждане и преработка на висококачествени органични зеленчуци посредством високотехнологични геотермални енергийни решения; развитие на модерен център за дистрибуция, съхранение, транспортиране и търговия с продукцията, който ще бъде в състояние да покрие регионалните нужди за съхранение на земеделски хранителни продукти в климатично контролирана среда; всякакви други дейности, свързани с развитието и управлението на горепосочените инсталации и съоръжения за производство и дистрибуция; производство и търговия със зеленчуци, плодове и други селскостопански продукти, извършване на вътрешна и външна търговия, търговско представителство на български и чуждестранни лица, посредничество, консултантска и маркетингова дейност, дистрибуторство, както и всякаква друга дейност, свързана с закон, включително след получаване на съответните разрешения или лицензи, които такива са необходими. „Нео Лондон Капитал“ АД притежава 54,39% от капитала на „Грийнхаус Стрелча“ ЕАД.

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

Капиталът на Дружеството към 31.12.2020 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.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, „Нео Лондон Капитал“ АД има реализирана текуща печалба в размер на 1 404 хил. лв, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Нео Лондон Капитал“ АД е 127 467 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 27 320. лв.



01.03.2021 г.

Християн Дънков -