

**КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД  
И ДЪЩЕРНИТЕ МУ ДРУЖЕСТВА ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ КЪМ 30.06.2021 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. „Тодор Александров“ № 137, офис № 20. 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. 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.

Към 30.06.2021 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 30.06.2021 г Дружеството се представлява от Християн Лъчезаров Дънков.

• **Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 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

На 28.06.2021 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 2020 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 2020 г.‘
- Общото събрание на акционерите на “Нео Лондон Капитал” АД одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите приема консолидирания доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на “Нео Лондон Капитал” АД за 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите на “Нео Лондон Капитал” АД приема доклада на регистрирания одитор/специализираното одиторско предприятие за проверка и заверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020 г.‘
- Общото събрание на акционерите на “Нео Лондон Капитал” АД одобрява и приема проверения и заверен годишен консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите на “Нео Лондон Капитал” АД приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите на “Нео Лондон Капитал” АД приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите взема решение реализираната от дружеството счетоводна печалба за 2020 г., в размер на 521 374,38 (петстотин двадесет и една хиляди триста седемдесет и четири и 38 ст.) лева, през 2020 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 2020 г., като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.;
- Общото събрание на акционерите на “Нео Лондон Капитал” АД освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020 г.;
- Общото събрание на акционерите избира одитор Николай Полинчев с рег. № 0684 от ИДЕС за регистриран одитор на дружеството за 2021 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет (индивидуален и консолидиран) на „Нео Лондон Капитал” АД за 2021 г.;
- Общото събрание на акционерите освобождава членовете на Одитния комитет Валентина Любомирова Жисова и Биляна Илиева Вълкова и избира нов Одитен комитет в състав: Деяна Петкова Пейкова – Председател на Одитния комитет, Радосвета Янкова Цонкова – член на Одитния комитет, Лилия Любомирова Гюрова – член на одитния комитет, с мандат от три години, считано от вписването му в Търговския регистър;
- Общото събрание на акционерите определя брутно годишно възнаграждение на всеки един член на Одитния комитет, в размер на 100 (сто) лева;
- Общото събрание на акционерите взема решение за промяна на седалището и адреса на управление на Дружеството, а именно: Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, 1309, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №137, офис №20;
- Общото събрание на акционерите взема решение за промени в Устава на дружеството.

**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 второ 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 дружествата 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 30.06.2021 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 членовете на СД не притежават акции от дружеството.**

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

**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, 13, 17 и 18 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

#### **Инвестиционни имоти на Групата**

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, 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., с. Стамболово (общ. Хасково),

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

Не са настъпили важни събития в Дружеството, 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 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 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 25 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.04.2021 г. – 30.06.2021 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 30.06.2021 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“ 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 30.06.2021 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 намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

### **„ГРИЙНХАУС СТРЕЛЧА“ ЕАД**

„Грийнхаус Стрелча“ ЕАД е акционерно дружество, чиято основна цел е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. „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 30.06.2021 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**

Кабакум Истейтс ЕООД – е дружество с ограничена отговорност, чийто предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. „Нео Лондон Капитал“ АД притежава 51,42% от капитала на Кабакум Истейтс ЕООД

Дружеството се представлява управителя – Антония Стоянова Видинлиева.

### **Систематизирана финансова информация**

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото шестмесечие, „Нео Лондон Капитал“ АД и неговата група имат реализирана текуща загуба в размер на 231 хил. лв. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите е 130 309 хил. лв., а собственият капитал възлиза на 27 691 хил. лв.

30.08.2021 г.  
гр. София

Християн Дънков -  
Изпълнителен директор