ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ"АД
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 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. 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, съразмерни 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 Гюрова – член на СД.

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

• Важни събития за Групата, 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 „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 коронавирус 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;

➢ 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 осемстотин 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.;

➢ На 09.12.2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите на „Премиер Фонд" АДСИЦ, на което беше взето решение за промени в условията на облигационния заем, а именно: Дължимата лихва по облигационната емисия корпоративни облигации, издадени от „Премиер Фонд" АДСИЦ, се изменя от 6,50% на 4,50% годишно, считано от. 12.12.2020 г.;

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

През изтеклата финансова година 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 известни фактори и обстоятелства, свързани с дъщерните и асоциирани предприятия, които ще повлияят върху финансовото състояние на Холдинга през следващата година.

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.

Инвестиционни имоти на Групата

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/ и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Важни събития, настъпили след края на отчетния период

✓ Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата. Ръководството на Групата ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти. Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Групата.

През месец януари 2021 г., поради причини, свързани с наложените мерки, във връзка с Covid-19 Групата се възползва и от втората мярка на БНБ. Групата се е възползвала от възможността за отсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си по всичките инвестиционни банкови кредити, отговарящи на условията, за срок от още 3 месеца (от м. януари 2021 г. до м. март 2021 г.), които бяха удовлетворени от обслужващите банки.

През месец февруари 2021 г. поради усложнената икономическа обстановка във връзка с пандемията от Covid-19 и след проведени разговори с банката-кредитор е предоговорено увеличаване на лимита на кредит-овърдрафт. Допълнителният лимит е обезпечен с ипотека на инвестиционен имот собственост на Групата.

През месец февруари Групата е сключила предварителен договор за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.

В началото на месец март 2021 г. Групата придоби 100 % от дяловете на Кабакум Истейтс ЕООД - специализирано дружество при условията на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС).

През месец март 2021 г. Групата е погасила предсрочно един от банковите си кредити, който към 31 декември 2020 г. е в размер на 400 хил. лв.

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Не са възниквали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

✓ На 14.01.2021 г. е вписана в Търговския регистър промяната в предмета на дейност на „Грийнхаус Стрелча" АД. Предметът на дейност на дружеството 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.

✓ 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 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.

• 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 общо фирмен 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.

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 54,39% от капитала на „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Антония Стоянова Видинлиева.

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 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" АД

„Грийнхаус Стрелча" ЕАД е акционерно дружество, чиято основна цел към 31.12.2020 г. 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 незабранена със закон, включително след получаване на съответните разрешения или лицензни, когато такива са необходими

На 14.01.2021 г. е вписана в Търговския регистър промяната в предмета на дейност на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД. Предметът на дейност на дружеството 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 54,39% от капитала на „Грийнхаус Стрелча" ЕАД.

Дружеството се представлява заедно от Изпълнителните директори – Емил Венев

Младенов и Дима Климентова Шаранкова.

Капиталът на Дружеството към 31.12.2020 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.

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

Информация относно вземанията на Групата

Предоставени търговски заеми

Към 31 декември 2020 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 362 хил. лв., от които 17 хил. лв. лихви. Заемите са отпуснати при пазарни лихвени нива. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв.

През периода Групата е предоставила дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2022 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 800 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 42 хил. лв.

Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Предоставените заеми към 31 декември 2019 г. в размер на 1 354 хил. лв., от които 49 хил. лв. лихви, представляват вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции със справедлива стойност към 31 декември 2019 г. в размер на 2 126 хил. лв., в резултат на което Групата не е признала очаквани кредитни загуби. По сделките са начислявани лихви в размери между 5% и 7,5%. Към 31 декември 2020 г. тези сделки са приключени.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания на Групата включват: Текущи търговски вземания, финансови активи и Нефинансови активи. Нетната балансова стойност на текущите търговски и други вземания е в размер на 8 842 хил. лв. Информацията относно Търговските и други вземания на Групата е оповестена в Пояснение 10 от Годишния Консолидиран Финансов Отчет.

Другите вземания в размер на 3 942 хил. лв. включват предоставен аванс и начислени суми с обезщетителен характер от Групата по прекратен предварителен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) Договорът е прекратен, тъй като продавачът не е спазил задълженията си по сключения предварителен договор.

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите.

През октомври 2020 г. Групата е сключила договор за придобиване на 100% от акциите на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен 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. Срокът по предварителния договор е до 30 декември 2020 г. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Групата предоговаря удължаването на срока за придобиването на акциите на новоучреденото търговско дружество с анекс до 1 март 2021 г.

Информация относно задълженията на Групата

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: 6,75%;
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 2020 г. в размер на 2 036 хил. лв., от които 36 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.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв., а нетекущата – 16 000 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 57 хил. лв. е текущо.

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 април 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв., а нетекущата – 3 768 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 13 хил. лв., а нетекущата – 52 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 октомври 2023 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 016 хил. лв., а нетекущата – 2 881 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 8 хил. лв. Кредитът е погасен през юни 2020 г.

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 юли 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 и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв., а нетекущата – 7 903 хил. лв. Текущата част на задължение по лихви е в размер на 22 хил. лв., а нетекущата – 111 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 юни 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 2 777 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 7 хил. лв., а нетекущата – 38 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 50 хил. лв., а нетекущата – 1 550 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв., а нетекущата – 21 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 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 – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 11 300 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 6 хил. лв. е текущо.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 400 хил. лв.;
- Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 400 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК 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 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 7 600 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 7 хил. лв. е текущо.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 750 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29 декември 2020 г. до 22 декември 2021 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 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 750 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2,20% до 2,80% 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 2020 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 31 декември 2020 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 8 126 хил. лв., от които 46 хил. лв. лихви. Договореният лихвен процент по тези сделките е между 3,85% и

6,50%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2020 г. 14 620 хил. лв., от които 1 667 хил. лв. акции на Групата в дъщерното предприятие „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения на Групата включват: Текущи търговски задължения, Финансови пасиви и Нефинансови пасиви.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения е в размер на 11 516 хил. лв. Информацията относно Търговските и други задължения на Групата е оповестена в Пояснение 15 от Годишния Консолидиран Финансов Отчет.

Информацията за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г., свързана с вземанията и задълженията на Дружеството, е оповестена в Пояснения – 9.1, 9.2, 10, 14 и 15 от Годишния консолидиран финансов отчет.

4. Систематизирана финансова информация

Нетекущи активи
Нетекущите активи на Групата към 31.12.2020 г. са в размер на 65 024 лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:
Репутация – 439 хил. лв.
Имоти, машини, съоръжения – 1 380 хил. лв.
Инвестиционни имоти – 62 405 хил. лв.
Предоставени заеми – 800 хил. лв.

Текущи активи
Текущите активи на Групата към 31.12.2020 г. са в размер на – 56 483 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:
Финансови активи – 47 103 хил. лв.
Търговски и други вземания – 8 842 хил. лв.
Пари и парични еквиваленти – 176 хил. лв.
Предоставени заеми – 362 хил. лв.

Активи обявени за продажба – 5 906 хил. лв.
Общо активи – 127 413 хил. лв.

Собствен капитал
Към 31.12.2020 г. собствения капитал на Групата е в размер на 27 313 хил. лв.

Акционерен капитал – 9 995хил. лв.
Неразпределена печалба – 7 658 хил. лв.
Резерви – 999 хил. лв.
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците
на предприятието майка – 18 652 хил. лв.
Неконтролиращо участие – 8 661 хил. лв.

Печалба (загуба) за периода
Групата приключва финансовата 2020 г. с Печалба в размер на 1 395 хил. лв., от която 948 хил. лв. за акционерите на дружеството-майка и 447 хил. лв. за неконтролиращото участие.

4.1. Анализ на дейността и финансовото състояние на Групата

Към 31 декември 2020 г. консолидираният собственият капитал на Групата е в размер на 27 313 хил. лв. и надвишава акционерния капитал, който е в размер на 9 995 хил. лв., а неразпределената печалба е в размер на7 658 хил. лв.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружествата в Групата да продължат своята дейност като действащи предприятия на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

5. Данни за управителните органи на дружеството-майка

Съветът на директорите към 31.12.2020 г. е в състав:
Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор
Майя Ангелова Пенева – Председател на СД
Лилия Любомирова Гюрова – член на СД

Към 31.12.2020 г. Дружеството се представлява заедно от Изпълнителния директор – Християн Лъчезаров Дънков и Председателя на Съвета на директорите – Майя Ангелова Пенева.

6. Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите на дружеството към края на 2020 г. съгласно представени от лицата декларации

Съвет на директорите	Брой притежавани акции към 31.12.2020 г. акции акции
Християн Дънков - Изпълнителен директор	Не притежаващ акции
Майя Пенева- Председател на СД	Не притежаваща акции
Лилия Гюрова –Независим член на СД	Не притежаваща акции

7. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Станислава Христова Аврамова
Тел. 0884-27-44-51
E-mail: st.avramova@abv.bg

Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

9. След годишното счетоводно приключване не са настъпили промени, които да повлияят на резултата на Групата.

10. Не се предвиждат инвестиции и сделки, които да повлияят върху финансовото състояние на Групата и резултатите от дейността и.

11. Капитал

Акционерният капитал на "Нео Лондон Капитал" АД възлиза на 9 995 000 лева. Акционерният капитал е разпределен на разпределен в 99 950 броя акции, броя акции с номинал 100 (сто) лева.

Към 31.12.2020 г. лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството са:

- "Индъстри 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;
- Други акционери юридически лица (общо) – 69 922 бр. акции – 69,96 % от капитала.

Ценните книжа на Дружеството се търгуват на Българската Фондова Борса. Консолидираната печалба на една акция 2020 г. е в размер на 9,48 лева.

12. Участието на членовете на съветите 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	Не	Не притежава	Не упражнява

Лъчезаров Дънков		участие	контрол
Лилия Любомирова Гюрова	Не	Не притежава участие	Не упражнява контрол
Майя Ангелова Пенева	1. Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД; 2. Дивелъпмънт Груп АД; 3. Дивелъпмънт Астес ЕАД (до 22.12.2020 г.)	Не притежава участие	Не упражнява контрол

13. Намерения за 2021 г.

Групата възнамерява да усъвършенства организацията на работа и непрекъснато да повишава квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор, както и да постигане икономически растеж, осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск чрез политика на гъвкавост;.

14. Отчет за изпълнение на Програмата за Прилагане на Международно Признати Стандарти за Добро Корпоративно Управление на „Нео Лондон Капитал" АД.

Спазването на принципите и добрите практики на корпоративно управление е отговорност на ръководството на Групата пред неговите акционери.

Корпоративното управление в Групата 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.

14.1. Функции и задължения на Съвета на директорите на дружеството-майка

Със своята дейност, Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на дружеството, изгражда политика в областта на риска, неговото управление и вътрешния одит, дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес - плана на дружеството, сделки от съществен характер, дефинира политиката на дружеството по отношение разкриването на информация и връзка с инвеститорите.

В дружеството е изградена финансово - информационна система, осигуряваща спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на дружеството информация. Съветът на директорите спазва изискванията залегнали в Етичен кодекс за поведение на членовете на Съвета на директорите.

В своята дейност членовете на Съвета на директорите се стремят към взаимно уважение, зачитане професионалния опит и квалификация на всеки от тях. Те се стремят такъв тип взаимоотношения да се прилагат и спрямо служители, инвеститори, контрагенти и акционери.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

14.2. Избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка

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.

В състава на Съвета на директорите една трета от членовете му са независими директори. В договора за възлагане на управлението, сключван с изпълнителния член на Съвета на директорите, се определят неговите задължения и задачи, размера на възнаграждението му, задълженията му за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. Останалите членове спазват задълженията вменени им в Устава на дружеството, приетите Правила за работа на Съвета на директорите, общите правила съгласно действащите нормативни актове (ТЗ, ЗППЦК, ЗПФИ), прилагани в Дружеството.

14.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите е определен от Устава на дружеството - майка.

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

Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор;

Майя Ангелова Пенева – Председател на СД;

Лилия Любомирова Гюрова – Независим член на СД.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите, гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството.

Съветът на директорите в съответствие с компетенциите на своите членове е осъществил надлежно разделение на задачите и задълженията по между си.

Независимият директор контролира действията на изпълнителното ръководство чрез ефективно участие в работата на одитния комитет, създаден в дружеството.

Независимият директор не е председател на Съвета на директорите, но съгласно делегираните му права в устройствените актове на дружеството, упражнява ефективен контрол и извършва действия, защитаващи правата на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания, професионална квалификация, образование и опит, които се изискват за заеманата от тях позиция в управлението.

Членовете на Съвета на директорите активно участват във всякакви форми за повишаване квалификацията им във връзка с корпоративното управление, промени в законодателството, повишаване изискванията в различните отрасли на стопанската дейност, в които дружеството има интереси.

Само един от членовете на Съвета на директорите участва в управителни органи на други дружества.

14.4. Възнаграждение

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, на които не се възлага управлението на дружеството, е в размер не по малък от минималния осигурителен праг за дейността, определен съгласно НКИД. Това възнаграждение е постоянно и се определя от Общото събрание на акционерите. Възнаграждението на изпълнителния член на Съвета на директорите се определя в договора за възлагане управлението на дружеството. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството.

14.5. Конфликт на интереси

За максимално избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси, в устройствените актове на дружеството са създадени процедури, според които всеки член на съвета на директорите следва да разкрива пред съвета съществуването на такъв конфликт.

Потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

(а) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;

(б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

Всяка подобна сделка подлежи на предварително одобрение съгласно законния орган на дружеството - Общото събрание или Съвета на директорите.

14.6. Комитети на/към дружеството-майка

Одитният комитет осъществява своята дейност съгласно приет статут на Одитния комитет.

Одитният комитет на „Нео Лондон Капитал" АД се състои от 2 (двама) членове в състав: Валентина Любомирова Жисова - Председател на Одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова - Член на Одитния комитет.

Членовете на Одитния комитет на „Нео Лондон Капитал" АД се избират за срок от 3 (три) години. След изтичане на мандата членовете на Одитния комитет на „Нео Лондон Капитал" АД продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове от Общото събрание на акционерите.

Членовете на Одитния комитет се избират от Общото събрание на акционерите по предложение на Председателя на Съвета на Директорите на „Нео Лондон Капитал" АД.

14.7. Одит и вътрешен контрол

Съгласно вътрешна Наредба за статута и функциите на Одитния комитет, последният писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм.

При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Съветът на директорите е създал система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системата за отчетност и разкриване на информация, както и идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Групата и подпомагаща ефективното му управление.

14.8. Защита правата на акционерите

За защита правата на акционерите, в дружеството са изготвени правила за организирането и провеждането на редовните и извънредни Общи събрания на акционерите, които гарантират упражняването правото на глас, както и равнопоставеното третиране на всички акционери и правото на всеки да изрази мнението си по точките от дневния ред и за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите.

Съветът на директорите се стреми писмените материали, свързани с дневния ред на Общите събрания, да бъдат конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите и да са достъпни за тях.

На заседанието на Общото събрание присъстват всички членове на Съвета на директорите.

Създадена е организация гарантираща правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

14.9. Разкриване на информация

В Групата е изградена и се поддържа система за разкриване на информация, гарантираща равнопоставеност на адресатите на тази информация (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност).

Създадената система за разкриване на информация, не позволява злоупотреби с вътрешна информация, осигурява пълна навременна, вярна и разбираема информация, която да дава възможност за обективни и информирани решения и оценки на инвеститорите.

Съветът на директорите контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация. Определени са лицата, имащи достъп до вътрешна информация. Изготвени са писмени материали с разяснения за правата и задълженията им. Провеждат се периодични срещи обучения при настъпили изменения в нормативната уредба или постъпили нови лица.

Разработена е и се поддържа интернет страница на дружеството - майка с утвърдено съдържание. Разкриваната чрез интернет страницата на дружеството информация включва следните секции:

- секция „За нас": Профил на дружеството;
- секция „Екип": Управление – данни за Съвета на директорите;
- секция „Информация за инвеститорите": финансова; вътрешна; друга регулирана информация;
- секция „Новини";
- секция „Финансови отчети";
- секция „Документи"
- секция „Контакти".

Разкриването на информация се предоставя по ред и начин определен съгласно действащото законодателство.

14.10. Заинтересовани лица

В Групата е създадена политика за идентифицирането на заинтересованите лица по отношение към нейната дейност, въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие, като се отчитат техните интереси и ръководството се стреми за привличането им при решаване на определени, изискващи позицията им, въпроси.

В своята политика към заинтересованите лица, Съветът на директорите се съобразява със законовите изисквания.

15. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Към 31.12.2020 г. Групата не е осъществявала научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

16. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187 д от Търговския закон

1. 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 2020 г. „Нео Лондон Капитал" АД не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

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

Дружеството не притежава собствени акции.

17. Наличие на клонове на предприятието

Дружеството - майка няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

Допълнителна информация по приложение 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

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 емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През разгледания отчетен период – 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г. Групата не е реализирала приходи от предоставени консултации.

Приходите на Групата са представени по следния начин:

Приходи	31.12.2020 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажба	82	7,48 %
Други приходи	1 014	92,52
Приходи общо	1 096	100,00 %

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, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Според спецификата на дейността на Групата, приходите могат да бъдат представени по следния начин:

Приходи	31.12.2020 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажба	82	7,48 %
Други приходи	1 014	92,52
Приходи общо	1 096	100,00 %

Балансовата стойност на финансовите активи включва следните категории финансови активи: Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:
Капиталови инструменти, котирани на чуждестранни борси – 43 852 хил. лв.
Капиталови инструменти, котирани на БФБ – 1 485 хил. лв.
Дялове в колективни инвестиционни схеми – 1 766 хил. лв.
Балансовата стойност на финансовите активи – 47 103 хил. лв.

финансови активи, отчитани по амортизируема стойност включват: Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – нетекущи и Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – текущи.

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – нетекущи:
Кредити и заеми (общо) – 835 хил. лв.
Начислени обезценки – (42) хил. лв.
Вземания по кредити и заеми от несвързани лица –нето – 800 хил. лв.

Кредити и заеми, отчитани по амортизирана стойност – текущи:
Кредити и заеми (общо) – 382 хил. лв.
Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти - -
Начислени обезценки – (20) хил. лв.
Вземания по кредити, заеми, неустойки – нето – 362 хил. лв.

По –подробна информация относно финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност, се съдържа в Пояснение 9 от Годишния консолидиран финансов отчет.

3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.

• 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;

• 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. Към 31 декември 2020 г. инвестицията е в размер на 10 278 хил. лв. и представлява 54,39% от капитала на дъщерното предприятие;

• 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.;

• На 09.12.2020 г. е проведено Общо събрание на облигационерите на „Премиер Фонд" АДСИЦ, на което беше взето решение за промени в условията на облигационния заем, а именно: Дължимата лихва по облигационната емисия корпоративни облигации, издадени от „Премиер Фонд" АДСИЦ, се изменя от 6,50% на 4,50% годишно, считано от. 12.12.2020 г.;

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни предприятия и собственици. Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 22 от Годишния финансов отчет.

През разглеждания отчетен период, Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма събития и показатели с необичаен характер, оказали съществено влияние върху дейността на емитента.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма информация за сделки на дружеството, водени извънбалансово.

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 икономическа група и източниците/начините на финансиране.

„Нео Лондон Капитал" АД притежава 54,39% от капитала на „Премиер Фонд" АДСИЦ и

54,39% от капитала на „Грийнхаус Стрелча" АД.

Дружеството има дялови участия и инвестиции в:

- Капиталови инструменти, котирани на чуждестранни борси;
- Капиталови инструменти, котирани на БФБ;
- Дялове в колективни инвестиционни схеми;

Информация относно дяловите участия на Дружеството се съдържа в Пояснение 5 на Годишния консолидиран Финансов отчет.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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.

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: 6,75%;
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 2020 г. в размер на 2 036 хил. лв., от които 36 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.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 4 000 хил. лв., а нетекущата – 16 000 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 57 хил. лв. е текущо.

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 април 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 727 хил. лв., а нетекущата – 3 768 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на възлиза на 13 хил. лв., а нетекущата – 52 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 6 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 октомври 2023 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционни имоти, закупени със средства от кредита.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 016 хил. лв., а нетекущата – 2 881 хил. лв. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 8 хил. лв. Кредитът е погасен през юни 2020 г.

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 юли 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 и други инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 1 201 хил. лв., а нетекущата – 7 903 хил. лв. Текущата част на задължение по лихви е в размер на 22 хил. лв., а нетекущата – 111 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 юни 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е 371 хил. лв., а нетекущата – 2 777 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 7 хил. лв., а нетекущата – 38 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКББ 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 2020 г. текущата част от задължението по главницата на заема е в размер на 50 хил. лв., а нетекущата – 1 550 хил. лв.. Текущата част на задължението по лихви е в размер на 2 хил. лв., а нетекущата – 21 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКББ плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 11 300 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 – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 11 300 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 6 хил. лв. е текущо.

Банков оборотен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКББ плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 400 хил. лв.;
- Срок на кредита – 3 юни 2021 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти на Групата.

Към 31 декември 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 400 хил. лв.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКББ 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 2020 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 7 600 хил. лв. Задължението по лихви в размер на 7 хил. лв. е текущо.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 750 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 29 декември 2020 г. до 22 декември 2021 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 2020 г. задължението по главницата на заема е текущо в размер на 750 хил. лв.

Лихвените нива по горепосочените кредити са в диапазона от 2,20% до 2,80% годишно.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка. Предоставените от Групата инвестиционни имоти като обезпечение по банковите заеми е в размер на 48 985 хил. лв.

Задължения по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Към 31 декември 2020 г. Групата е страна по договори за продажба на финансови инструменти, със задължение за обратно изкупуване с падеж до 6 месеца.

Към 31 декември 2020 г. задълженията на Групата по тези сделки възлизат на 8 126 хил. лв., от които 46 хил. лв. лихви. Договореният лихвен процент по тези сделките е между 3,85% и 6,50%. Групата е предоставила борсово търгувани ценни книжа с балансова стойност съгласно индивидуалния отчет на Предприятието-майка към 31 декември 2020 г. 14 620 хил. лв, от които 1 667 хил. лв. акции на Групата в дъщерното предприятие „Премиер Фонд" АДСИЦ.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения на Групата включват: Текущи търговски задължения, финансови пасиви и Нефинансови пасиви.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения е в размер на 11 516 хил. лв. Информацията относно Търговските и други задължения на Групата е оповестена в Пояснение 15 от Годишния Консолидиран финансов Отчет.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Предоставени търговски заеми

Към 31 декември 2020 г. Групата има вземания във връзка с предоставени заеми в размер на 362 хил. лв., от които 17 хил. лв. лихви. Заемите са отпуснати при пазарни лихвени нива. Във връзка с прилагане на МСФО 9 Групата е признала очаквани кредитни загуби в размер на 20 хил. лв.

През периода Групата е предоставила дългосрочен заем в размер на 835 хил. лв. с падеж през 2022 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3,8% годишно. Вземанията по заема възлизат на 800 хил. лв., от които 7 хил. лв. лихви. Във връзка с прилагане на МСФО 9 са признати очаквани кредитни загуби в размер на 42 хил. лв.

Вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти

Предоставените заеми към 31 декември 2019 г. в размер на 1 354 хил. лв., от които 49 хил. лв. лихви, представляват вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти с падеж до 6 месеца. Залогът по тези сделки са ликвидни акции със справедлива стойност към 31 декември 2019 г. в размер на 2 126 хил. лв., в резултат на което Групата не е признала очаквани кредитни загуби. По сделките са начислявани лихви в размери между 5% и 7,5%. Към 31 декември 2020 г. тези сделки са приключени.

Търговски и други вземания

Търговските и други задължения на Групата включват: Текущи търговски вземания, Финансови активи и Нефинансови активи. Нетната балансова стойност на текущите търговски и други вземания е в размер на 8 842 хил. лв. Информацията относно Търговските и други вземания на Групата е оповестена в Пояснение 10 от Годишния Консолидиран Финансов Отчет.

Другите вземания в размер на 3 942 хил. лв. включват предоставен аванс и начислени суми с обезщетителен характер от Групата по прекратен предварителен договор за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 22а от ЗДСИЦ (отм.) (чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) Договорът е прекратен, тъй като продавачът не е спазил задълженията си по сключения предварителен договор.

Групата смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други финансови вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск се е увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените

балансови стойности на вземанията от същите.

През октомври 2020 г. Групата е сключила договор за придобиване на 100% от акциите на новоучредено търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен 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. Срокът по предварителния договор е до 30 декември 2020 г. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Групата предоговаря удължаването на срока за придобиването на акциите на новоучреденото търговско дружество с анекс до 1 март 2021 г.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Средствата от облигационния заем на „Нео Лондон Капитал" АД са използвани за закупуване на инвестиции в ценни книжа и за отпуснати заеми под формата на репо сделки.

Средствата от облигационния заем на „Премиер Фонд" АДСИЦ са използвани за придобиване на инвестиционни имоти.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Групата посреща своите задължения без затруднения. При необходимост биха могли да се предоговорят текущите си задължения, както и да бъде привлечен допълнителен собствен и/ или привлечен капитал.

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 цели на "Нео Лондон Капитал" АД са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Групата е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденти на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност Групата "Нео Лондон Капитал" АД използва както собствен капитал, който към 31.12.2020 г. е в размер на 27 313 хил. лв., така и средствата от облигационни и банкови заеми.

Ръководството на дружеството-майка очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на "Нео Лондон Капитал" АД, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството увеличава парични потоци чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През разглеждания отчетен период не са настъпили промени в основните принципи на управление на емитента и неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Групата прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството - майка. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството – майка е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова 2020 г. не са настъпили промени в управителните органи на Групата

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и негови дъщерни дружества, независимо от това дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:
а) получени суми и непарични възнаграждения;
б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2020 г. възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите, са:
Християн Лъчезаров Дънков – 7 800 лв.;
Майя Ангелова Пенева – 8 520 лв.;
Лилия Любомирова Гюрова – 7 800 лв.
През разглеждания отчетен период членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни парични и/или непарични възнаграждения.
През годината не са възникнали условни или разсрочени възнаграждения.
През периода Дружеството – майка няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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 на дружеството-майка не притежават акции.

19. **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.**

Не са известни такива договорености.

20. **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; 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.**

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

21. **Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзки с инвеститорите в дружеството е Станислава Аврамова, тел. 0884-27-44-51, адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Братя Бъкстон" № 40.

Отчетът на дружеството е приет от Съвета на директорите на 15 април 2021 г.

15.04.2021 г.

Изпълнителен директор:

/Християн Дънков/

