

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД,**

**СЪДЪРЖАЩ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ
КЪМ ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ И ЗА ТЯХНОТО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ
РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ, КАКТО И ОПИСАНИЕ
НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е
ИЗПРАВЕН ЕМИТЕНТЪТ ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ
ФИНАНСОВАТА ГОДИНА. (01.01.2025 Г. – 30.09.2025 Г.)**



ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"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 „Нео Лондон Капитал“ АД и неговите дъщерни дружества (Групата) включва: придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижности в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

"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.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	30 септември 2025 г. Участие %	31 декември 2024 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, гр. Варна, ул. "Цар Асен" № 5, ет. 2, ЕИК 148006882	Инвестиции в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	51,42%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 137, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	51,42%

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „НЕО ЛОНДОН
КАПИТАЛ“ АД И ДРУЖЕСТВАТА ВКЛЮЧЕНИ В КОНСОЛИДАЦИЯТА, НАСТЪПИЛИ
ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2025 Г. – 30.09.2025 Г., ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ
ДЕЙНОСТТА И РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.**

През отчетния период не са сключвани значими сделки, различаващи се от обичайната дейност на Дружеството.

Към 30 септември 2025 г. сумата на активите на Групата са в размер на 147 515 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 149 426 хил. лв.). Собственият капитал възлиза на 32 952 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 30 342 хил. лв.). Към края на отчетния период „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД отчита консолидирана печалба в размер на 2 610 хил. лв.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за

публикуване, с изключение на следните:

- На проведено на 24 октомври 2025 г. заседание на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ е взето решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро.
- На проведено на 28 октомври 2025 г. заседание на Съвета на директорите на Премиер Фонд АДСИЦ е взето решение за свикване на първо облигационно събрание за горещитираната емисия облигации.
- В началото на месец ноември 2025 г. Групата изкупи обратно 20 000 бр. облигации от облигационна емисия BG2100024178. При започването и приключването на изкупуването са оповестени срокове и параметри пред регулаторния орган КФН, БФБ, обществеността и довереника на облигационерите по емисията.
- На 27 октомври 2025 г. Предприятието-майка е емитирало облигационен заем със следните параметри:
 - о Брой ценни книжа: 10 000 бр.;
 - о Номинал на облигация: 1 000 евро;
 - о Стойност на облигационния заем: 10 000 хил. евро;
 - о Дата на емисия: 27 октомври 2025 г.
 - о Срок 8 години;
 - о Купонно плащане – на шестмесечие
 - о Купон: плаващ лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR + надбавка 1%, но не по-малко от 2,75% и не повече от 5%
 - о Обезпечение: застраховка
- На 30 октомври 2025 г. Предприятието-майка е извършило обратно изкупуване на облигация с ISIN: BG2100007181. При започването и приключването на изкупуването са оповестени срокове и параметри пред регулаторния орган КФН, БФБ, обществеността и довереника на облигационерите по емисията..

ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Приоритет на Ръководството при управлението на риска е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Пазарен риск – вследствие използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск, в т.ч. валутен риск и други ценови рискове:

Валутен риск – Групата е изложена на валутен риск при инвестиции в чуждестранна валута. По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева;

Други ценови рискове - Групата е изложена на пазарен риск, свързан с промени на цените на публично търгувани акции.

Кредитен риск – това е рискът даден контрагент да не изпълни своите задължения към Групата, с което да причини финансови загуби. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, например при предоставяне на заеми и възникване на вземания от клиенти. Групата следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, като използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ликвиден риск – това е рискът Групата да не може да погаси текущите и потенциалните си задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на финансовите задължения, както и входящите и изходящи парични потоци от оперативна дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди, краткосрочно и дългосрочно.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ И/ИЛИ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ИЗМИНАЛИЯ ОТЧЕТЕН ПЕРИОД

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал и собственици.

Ключовият управленски персонал на Предприятието-майка включва членовете на Съвета на директорите. Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 29 и Пояснение 30 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството. Към края на периода Групата отчита общо възнаграждения в размер на 34 хил. лв. и задължения към свързани лица в размер на 7 хил. лв.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Междинният консолидиран отчет на "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД към 30 септември 2025 г. е неаудитиран.

Дата: 27.11.2025 г.
гр. София

Подпис:
Християн Дънков
Изпълнителен директор