

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

съгласно чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК и чл. 33, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал. 7 от ЗППЦК за периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 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 недвижими, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

„Нео Лондон Капитал“ АД е с регистриран капитал в размер на 9 995 000 лева, разпределен в 99 950 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 100 (сто) лева. 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.

• **Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 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 представяване 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 11.06.2021 г. беше проведено Общо събрание на облигационерите от емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени, облигации с ISIN BG2100007181, издадени от НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АД. На него беше взето решение за промяна в лихвения процент по облигационния заем, включваща:

- след падежна дата 28.06.2021г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 6.75% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 4.25% (425 базисни точки), но общо не по-малко от 3.25% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този

ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 425 базисни точки (4.25%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.25%, се прилага минималната стойност от 3.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. По този начин за лихвеното плащане на 28.12.2021г. се прилага стойността формирана на база 6-месечния EURIBOR към 23.06.2021г.

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.

На 10.09.2021 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД, на което беше взето решение за преизбиране на членовете на СД - Християн Лъчезаров Дънков и Лилия Любомирова Гюрова - с мандат до 25.02.2026 г.

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

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

- **Влияние на важните събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Няма важни събития, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г., които са оказали влияние върху резултатите на дружеството във финансовия отчет.

- **Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Нео Лондон Капитал“ АД**

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на "Нео Лондон Капитал" АД са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

Систематични или "Общи" рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „Нео Лондон Капитал“ АД има пряк контрол. В зависимост от пораздащите 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 21 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г. „Нео Лондон Капитал“ АД има предоставени заеми, които представляват предоставени търговски заеми и вземания по договори с ангажимент за обратно изкипуване. Вземанията и задълженията на дружеството са оповестени в Пояснения: 10, 11, 14 и 15 от Междинния финансов отчет на Дружеството.

Към 30.09.2021 г. Дружеството има задължение по облигационен заем, което е описано по-подробно в Пояснение 14.1 от Междинния финансов отчет на Дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, „Нео Лондон Капитал“ АД има реализирана текуща печалба в размер на 859 хил. лв, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Нео Лондон Капитал“ АД е 59 289 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 19 020 хил. лв.

01.11.2021 г.
гр. София

Християн Дънков -
Изпълнителен директор