

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 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 01.01.2018 г. – 31.12.2018 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. 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.

• **Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.**

➤ През първото тримесечие Дружеството е стартирало инвестиционната си дейност и е придобило финансови активи със средствата набрани при увеличението на капитала.

➤ През второто тримесечие – на 21.06.2018 г. на заседание на Съвета на директорите беше взето решение за издаване на облигационна емисия на дружеството.

➤ - На 28.06.2018 г. дружеството има сключен облигационен заем в размер на 20 000 000 /двадесет милиона/ лева. Целта на облигационния заем е: набраните от емисията средства да бъдат използвани от „Нео лондон Капитал“ АД за придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции в дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия, инвестиращи в недвижими имоти, включително акционерни дружества със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е секюритизация на недвижими имоти.

➤ На 16.07.2018 г. беше проведено редовно (годишно) Общо събрание на

акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД, 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 2017 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 2017 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2017 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД приема Отчета на директора за връзки с инвеститорите през 2017 г.;

- Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД приема отчета на одитния комитет за дейността му през 2017 г.;

- Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да не разпределя печалба за 2017 г., съгласно чл. 246 от ТЗ, като същата бъде отнесена към 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 2017 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 2017 г.;

- Общото събрание на акционерите избира специализирано одиторско предприятие „Прайм Одит“ ЕООД, чрез одитор Даниела Григорова за регистриран одитор на дружеството за 2018 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2018 г.;

- Общото събрание на акционерите взема решение за промяна на адреса на управление на дружеството, а именно: Адресът на управление на дружеството е в гр. София 1618, район „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.;

- Общото събрание на акционерите взема решение за промени в устава на Дружеството: „Чл. 3.2. /изм. 16.07.2018 г/ Адресът на управление на дружеството е в град София, 1618, район „Витоша“, бул. „Братя Бъкстон“ № 40“.;

- През третото тримесечие е извършена промяна на седалището и адреса за кореспонденция на Дружеството. Новият адрес е: гр. София, 1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40“. Промяната е вписана в Търговския регистър на 03.08.2018 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 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. върху резултатите във финансовия отчет

Гореописаните събития, настъпили през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г., 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 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 17 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г. "Нео Лондон Капитал" АД има предоставени заеми, които са във връзка със закупуване на финансови инструменти, които са оповестени в Пояснение 9 Междинния финансов отчет на Дружеството.

Част от предоставените заеми представляват репо сделки, по които Дружеството е страна. Залогът по репо сделките са ликвидни акции, търгувани на БФБ. Информацията относно предоставените заеми по репо сделки е отразена в т. 13 от Междинния финансов отчет на Дружеството.


Краткосрочните заеми представляват репо сделки, по които Дружеството е страна. Залогът по репо сделките са ликвидни облигации, които се търгуват на чуждестранна фондова борса.


Към 31.12.2018 г. Дружеството има задължение по облигационен заем, което е описано по-подробно в Пояснение 13 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 2 685 хил. лв, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „Нео Лондон Капитал“ АД е 36 911 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 14 788 хил. лв.

30.01.2019 г.
гр. София


Християн Дънков -
Изпълнителен директор

Майя Пенева 
Председател на СД

