

## 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  
01.01.2020 г. – 30.06.2020 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. 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 01.01.2020 г. – 30.06.2020 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.

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

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.

**Влияние на важните събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2020 г. – 30.06.2020 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Няма важни събития, настъпили през периода 01.01.2020 г. – 30.06.2020 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 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 20 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2020 г. – 30.06.2020 г. "Нео Лондон Капитал" АД има предоставени заеми, които представляват предоставени търговски заеми и вземания по договори с ангажимент за обратно изкупуване. Заемите на дружеството са оповестени в Пояснения 9, 10, 13 и 14 от Междинния финансов отчет на Дружеството.

Към 30.06.2020 г. Дружеството има задължение по облигационен заем, което е описано по –подробно в Пояснение 13.1 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 787 хил. лв, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Нео Лондон Капитал" АД е 59 745 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 18 427 хил. лв.

30.09.2020 г.  
гр. София

Християн Дънков -  
Изпълнителен директор

Майя Пенева  
Председател на СД