

## 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 КЪМ 31.12.2021 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: покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими имоти, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими имоти, 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.

Предприятието-майка консолидира следните дружества:

Дъщерно дружество	Основна дейност	Свързаност	31.12.2021 г. Участие %	31.12.2020 г. Участие %
Премиер Фонд АДСИЦ, ЕИК 148006882	Секюритизация в недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Нео Лондон Капитал“ АД	51,42%	54,39%
Грийнхаус Стрелча ЕАД, ЕИК 203828597	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	54,39%
Кабакум Истейтс ЕООД, ЕИК 206393320	Операции с недвижими имоти	Дъщерно дружество на „Премиер Фонд“ АДСИЦ	51,42%	-

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД И ДРУЖЕСТВАТА ВКЛЮЧЕНИ В КОНСОЛИДАЦИЯТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2021 Г. – 31.12.2021 Г., ОКАЗАЛИ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.**

През разглеждания период бизнесът продължава да търпи негативното въздействие на Covid-19 пандемията, която повлиява значително както финансовите пазари, така и социалния и политически живот в глобален мащаб. В тази връзка текущият финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие, като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19. Към датата на съставяне на отчета са валидни редица забрани, в т.ч. за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. В зависимост от развитието на пандемията на национално ниво, някои държави започнаха да облекчават ограниченията, докато в други се налагат строги мерки. Към момента на изготвяне на настоящия доклад, Министерският съвет прие решение за удължаване срока на извънредната епидемична обстановка до 31 март 2022 г.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и 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 консолидирания финансов отчет.

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 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.

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 28.06.2021 г. 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 28.12.2021 г. се прилага стойността формирана на база 6-месечния EURIBOR към 23.06.2021 г.

На 28.06.2021 г. беше проведено Редовно годишно Общо събрание на акционерите.

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.

През отчетния период не са възникнали значими събития и не са сключвани значими сделки, различаващи се от обичайната дейност на Групата.

Към 31 декември 2021 г. сумата на активите на Групата са в размер на 128 059 хил. лв., като същите нарастват спрямо 2020 г. (31 декември 2020 г.: 127 413 хил. лв.) Собственият капитал възлиза на 28 402 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 27 313 хил. лв.). Към края на отчетния период „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД отчита консолидирана печалба в размер на 668 хил. лв.

### **ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

Към датата на съставяне на настоящия отчет на територията на Украйна се водят военни действия между Русия и Украйна. В тази връзка ЕС налага множество санкции срещу Русия, които ще доведат до редица последствия за руската икономика. В портфейла на Групата са включени ценни книжа, котиращи в руски рубли на Московската фондова борса, със справедлива стойност от 29 737 хил. лв. Военните действия от страна на Руската федерация на територията на Република Украйна доведоха до спад в цената на руската рубла. Поради несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна волатилността на руската рубла може да продължи. Тази волатилност може да има отрицателен ефект върху стойността от портфейла от ценни книжа, деноминирани в тази валута и да има отрицателен ефект върху финансовото състояние на Групата. Ръководството на Предприятието-майка ще следи развитието на ситуацията с цел минимизиране на отрицателните ефекти от нея.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между

датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

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

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството 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 Дружеството е изложено на пазарен риск, в т.ч. валутен риск и други ценови рискове:

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

*Други ценови рискове* - Дружеството е изложено 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 Дружеството, с което да причини финансови загуби. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, например при предоставяне на заеми и възникване на вземания от клиенти. Дружеството 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 Дружеството да не може да погаси текущите и потенциалните си задължения. Дружеството 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 27 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Междинният консолидиран отчет на "НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД към 31 декември 2021 г. е неаудитиран.

Дата: 01.03.2022 г.

гр. София

Подпис:

Християн Дънков

Изпълнителен директор