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 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г.

• Обща информация за Дружеството

"Нео Лондон Капитал" е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под ЕИК 203039149 с адрес на управление: гр. София, ул. "Уилям Гладстон" № 54. 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. 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 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г.

- Съгласно решение от заседание на Съвета на директорите на Едноличния собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал" ЕАД от дата 27.04.2016 г. се взема решение за увеличение на капитала на дружеството при условията на публично предлагане. За инвестиционен посредник, който да изготви Проспект за увеличението на капитала беше избран „Капман"АД. За целта е подготвен и представен в Комисията за Финансов Надзор Проспект съдържащ Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа. Към документите е приложен и устав под условие. На основание чл. 192, ал.1 и чл. 194, ал. 4 от ТЗ Съветът на директорите на едноличния собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал" ЕАД взе решение за увеличаване на капитала на дружеството от 50 000 лв. на 12 000 000 лв. чрез публично предлагане на 120 000 броя нови обикновени поименни безналични акции с право на глас, като всяка една нова акция е с номинална стойност 100 (сто) лева и емисионна стойност стойност 100 (сто) лева.
- Проспектът е потвърден с решение на Комисията за финансов наздор от 26.07.2016 г.

- На 14.10.2016г след осъществена сделка за продажба на акции, сключена. между „Ен Ейч Си Ай" ЕАД и „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД става едноличен собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал" ЕАД.

- На 20.10.2016 г. с решение на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на Емитента - „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД., бяха освободени като членове на Съвета на директорие на „Нео Лондон Капитал" ЕАД- Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова, Адвокатско дружество "Богданови Пенев"- представлявано от управителя Атанас Трифонов Богданов и Георги Александров Тонков и бяха избрани за нови членове на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал" ЕАД с мандат от 5 години - Християн Лъчезаров Дънков, Лилия Любомирова Гюрова и Майя Ангелова Пенева. За изпълнителен директор на дружеството е определен Християн Лъчезаров Дънков и за Председател на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал" ЕАД - Майя Ангелова Пенева, като дружеството се представлява само заедно от Изпълнителния директор и Председателя на Съвета на директорите. Промяната е вписана в Търговския регистър на 09.11.2016 г.

- - На 09.11.2016г е извършена и промяна на адреса на управление – настоящият адрес на дружеството е гр. София, п.к. 1000, район „Средец", ул. „Уилям Гладстон" № 54.

- На 01.12.2016 г. Комисията за финансов надзор е одобрила Допълнение към Проспекта, отразяващо настъпилите промени по отношение на едноличния собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал" ЕАД, промените в Съвета на директорите и адреса на управление на дружеството.

- Уставът под условие е изменен с решение на едноличния собственик от дата 18.11.2016г. (с който се променя адреса на управление на дружеството, както следва: Адресът на управление на дружеството е гр. София, п.к. 1000, район „Средец", ул. „Уилям Гладстон" № 54.)

- На 07.12.2016 г. при увеличението на капитала при условията на публично предлагане на акции бяха записани общо 99 450 броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка с право на един глас, номинална стойност 100 лева и емисионна стойност 100 лв. Цялата емисионна стойност на записаните акции е в общ размер на 9 945 000 лв.

- Уставът под условие е изменен с решение на едноличния собственик от дата 15.12.2016г. на основание дадени указания от КФН. Изменени са чл.35.5 и чл.40.7, както следва:

✓ *Чл. 35.5 Член на съвета може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако дружеството не направи това, заинтересованият член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице*

✓ *Чл.40.7 За всяко от заседанията на Съвета се води протокол от Директора за връзки с инвеститорите. Протоколите се подписват от всички присъстващи членове на Съвета на директорите и в тях се отбелязва как е гласувал всеки от тях по всеки един от въпросите, включени в дневния ред на заседанието. Когато дадено решение е прието с единодушие на присъстващите членове, отделно отбелязване за* начина на гласуване на всеки от тях не се прави.

- На 28.12.2016г с решение на едноличния собственик, са потвърдени решенията свързани с процедура по увеличение на капитала чрез първично публично предлагане на акции на „Нео Лондон Капитал" ЕАД и придобиване на статут на публично дружество по смисъла на чл.110, ал.1, т.1 от ЗППЦК.

- На 28.12.2016г с решение на едноличния собственик е потвърдено предишно негово решение от дата 16.03.2015г. относно промяна в предмета на дейност на „Нео Лондон Капитал" ЕАД и е взето повторно решение за промяна на предмета на дейност. Приема се предметът на дейност да се промени, както следва: „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".

- На 28.12.2016 г с решение на едноличния собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал" ЕАД е приет изцяло нов Устав на Дружеството, който влиза в сила под условие, че „Нео Лондон Капитал" ЕАД придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, и в който са отразени всички указания за корекции от КФН.

- **Събития след края на отчетния период**

➢ На 05.01.2017 г. е извършено вписване в Търговския регистър на Увеличението на капитала на Дружеството.

➢ На заседание на КФН от 24.01.2017 г. са взети решения за:

- вписване на „Нео Лондон Капитал" АД, гр. София, като публично дружество, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН;

- Вписване на емисия обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, издадена от „Нео Лондон Капитал" АД, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Влияние на важните събития за „Нео Лондон Капитал" АД, настъпили през периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. върху резултатите във финансовия отчет

Гореописаните събития, настъпили през периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 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 инвстиционния 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 оборотно 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

На 09.11.2016 г. Дружеството е станало част от групата на „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД и след тази дата представя Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД като свързано лице-собственик. След 09.11.2016 г. дружествата „Ен Ейч Си Ай" ЕАД, „Нео Фин Капитал" ЕАД и „Нео София Капитал" ЕАД не се третират като свързани лица поради промяната в собствеността на Дружеството.

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

През периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. "Нео Лондон Капитал" АД няма сключени сделки, свързани със съществени вземания и/или задължения.

Систематизирана финансова информация

През четвъртото тримесечие Дружеството не е извършвало дейност, от която да реализира приходи. Към момента на изготовяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „Нео Лондон Капитал" АД има реализирана текуща загуба в размер на 2 хил. лв, произтичаща от текущи разходи, свързани с дейността на Дружеството.
Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Нео Лондон Капитал" АД е 9 963 хил. лв., а собственият капитал на дружеството възлиза на 9 925 хил. лв.

30.01.2017 г.
гр. София

Християн Дънков
Изпълнителен директор

Майя Пенева
Председател на СД