„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2016 г.

Наименование: „Нео Лондон Капитал" Акционерно Дружество.

Седалище: Република България, гр. София, район „Средец".

Адрес на управление: Република България, гр. София, район „Средец", ул. „Уилям Гладстон" No 54

Телефон: 0884 – 27 – 44 – 51

Електронен адрес /e-mail/: st.avramova@abv.bg

Интернет страница: neolondoncapital.com

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ" АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2016 г.

Наименование: „Нео Лондон Капитал" Акционерно Дружество.

Седалище: Република България, гр. София, район „Средец".

Адрес на управление: Република България, гр. София, район „Средец", ул. „Уилям Гладстон" No 54

Телефон: 0884 – 27 – 44 – 51

Електронен адрес /e-mail/: st.avramova@abv.bg

Интернет страница: neolondoncapital.com

1. 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 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.

Органите на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Дружеството се представлява заедно от Изпълнителния директор – Християн Лъчезаров Дънков и Председателя на Съвета на директорите – Майя Ангелова Пенева.

2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

През отчетната 2016 г. дейността на Дружеството беше съсредоточена основно върху намаляване на риска и несигурността, на които е изложено Дружеството.

Одитният комитет съгласно пълномощията си, следеше спазването на финансовата дисциплина и провеждаше контрол по управление на риска в Дружеството.

На 28.12.2016 г. с решение на едноличния собственик на Дружеството –„Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, бяха 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.

В резултат на това, че „Нео Лондон Капитал" АД придобива статут на публично дружество в края на отчетния период, за всички настъпили обстоятелства, които по смисъла на закона се считат за вътрешна информация, както и за по - важните събития, свързани с дейността на „Нео Лондон Капитал" АД, Дружеството в бъдеще
ще уведомява своевременно по законно определения ред КФН, БФБ и обществеността.

- **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" АД 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" АД взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 50 000 лв. на 12 050 000 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 100 (сто) лева.

- Проспектът е потвърден с решение на Комисията за финансов надзор от 26.07.2016 г.
- На 14.10.2016 г. 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" АД.
- 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 директорите на „Нео Лондон Капитал" АД- Красимира Вълчева Апостолова, Адвокатско дружество "Богданов и 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" АД 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" АД - 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 09.11.2016 г. 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" АД, промените в Съвета на директорите и адреса на управление на Дружеството.
- Уставът под условие е изменен с решение на едноличния собственик от дата 18.11.2016 г. (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 15.12.2016 г. 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 28.12.2016 г. 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" АД и придобиване на статут на публично дружество по смисъла на чл.110, ал.1, т.1 от ЗППЦК.

- На 28.12.2016 г. с решение на едноличния собственик е потвърдено предишно негово решение от дата 16.03.2015 г. относно промяна в предмета на дейност на „Нео Лондон Капитал" АД 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 нзцяло нов Устав на Дружеството, който влиза в сила под условие, че „Нео Лондон Капитал" АД 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 07.01.2017 г. акциите на „Нео Лондон Капитал" АД са регистрирани в Централен депозитар.;

➢ 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.;

➢ На 09.02.2017 г. беше допусната до търговия на БФБ емисия акции с ISIN BG11000041564156 в размер на 9 945 000 лв., разпределена в 99 450 броя акции с номинал 100 лв на „Нео Лондон Капитал" АД.

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.

Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

- Дружеството не е извършвало дейности в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Клонове на предприятието

- Дружеството няма клонове.

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.

а) Ценови риск

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции във финансови инструменти и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове финансови инструменти и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите във финансови инструменти, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

б) Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с наличието на значителен обем свободни акции в миноритарни акционери.

в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите във финансови инструменти

Капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от финансови инструменти в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

г) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите във финансови инструменти. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

„Нео Лондон Капитал" АД е изложено на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за дейността, с която то ще се занимава (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 наро създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Специфични рискове, свързани с дейността на „Нео Лондон капитал" АД

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „Нео Лондон Капитал" АД, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на сгради и недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

а) Конкурентна среда

Поради засилването на конкуренцията в страната е възможно да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

б) Ценови риск и инфлационен риск

Негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „Нео Лондон Капитал" АД е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най - общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

г) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понасят загуби.

д) Валутен риск

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки "евро/лев", "щатски долар/лев" и т.н. В резултат на това покупателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „Нео Лондон Капитал" АД при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната.

е) Други рискове

В дейността си „Нео Лондон Капитал" АД е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

Общи (систематични) рискове

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„Нео Лондон Капитал" АД ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България и в чужбина, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на икономиката.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната.

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 нововъзникиали 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.

4. Систематизирана финансова информация

Нетекущи активи
Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на 3 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:
Нематериални активи – 2 хил.лв.
Стопански инвентар – 1 хил. лв.

Текущи активи
Текущите активи на Дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на – 9 960 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:
Търговски и други вземания – 12 хил. лв.
Пари и парични еквиваленти – 9 948 хил. лв.
Общо активи – 9 963 хил. лв.

Собствен капитал
Към 31.12.2016 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 9 925 хил. лв.

Акционерен капитал – 9 995хил. лв.
Натрупана загуба – 70 хил. лв.

Загуба за периода
Дружеството приключва финансовата 2016 г. със загуба в размер на 2 хил. лв.

4.1. Анализ на дейността и финансовото състояние на Дружеството

Към 31 декември 2016 г. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 9 995 хил. лв. и надвишава собствения капитал, който е в размер на 9 925 хил. лв., а натрупаната загуба е в размер на 70 хил. лв.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

5. Данни за управителните органи

Съветът на директорите към 31.12.2016 г. е в състав:
Християн Лъчезаров Дънков – Изпълнителен директор
Майя Ангелова Пенева – Председател на СД
Лилия Любомирова Гюрова – член на СД

Дружеството се представлява заедно от Изпълнителния директор – Християн Лъчезаров Дънков и Председателят на Съвета на директорите – Майя Ангелова Пенева.

6. Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите на Дружеството към края на 2016 г. съгласно представени от лицата декларации

Съвет на директорите	Брой притежавани акции към 31.12.2016 г.
Християн Дънков - Изпълнителен директор	Непритежаващ акции
Майя Пенева- Председател на СД	Непритежаваща акции
Лилия Гюрова – независим член на СД	Непритежаваща акции

7. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Станислава Христова Аврамова
Тел. 0884-27-44-51
E-mail: st.avramova@abv.bg

8. „Нео Лондон Капитал" АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

9. След отчетната дата не са настъпили промени, които да повлияят на резултата на Дружеството.

10.Не се предвиждат инвестиции и сделки, които да повлияят върху Финансовото състояние на Дружеството и резултатите от дейността му.

11. Капитал

Акционерният капитал на "Нео Лондон Капитал" АД възлиза на 9 995 000 лева. Акционерният капитал е разпределен на разпределен в 99 950 броя акции, броя акции с номинал 100 (сто) лева.

Към 31.12.2016 г. "Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД, с ЕИК 203350552, притежава 500 бр. акции или 100% от капитала на Дружеството.

Увеличението на капитала на Дружеството е вписано в Търговския Регистър на 05.01.2017 г. Комисията за Финансов Надзор. вписа в регистъра на публичните дружества "Нео Лондон Капитал" АД на 24.01.2017 г. Акциите на „Нео Лондон Капитал" АД са допуснати до Търговия на БФБ –София АД. Счетоводната стойност на една акция към 31.12.2016 г. представлява загуба в размер на 0,23 лева.

Основни акционери на "Нео Лондон Капитал" АД, след датата на вписването в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството са: „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД – 30 500 бр. акции – 30,52 %; „Номоканон- 2000" ЕООД – 24 300 бр. акции– 24,31 %; Други акционери юридически лица (общо) – 45 150 бр. акции – 45,17% от капитала.

12. Намерения за 2017 г.

Дружеството възнамерява да усъвършенства организацията на работа и непрекъснато да повишава квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор, както и да постигане икономически растеж, осигуряващ възвращаемост на инвестициите при допустими нива на риск чрез политика на гъвкавост.

13. Отчет за изпълнение на Програмата за Прилагане на Международно Признати Стандарти за Добро Корпоративно Управление на „Нео Лондон Капитал" АД.

Спазването на принципите и добрите практики на корпоративно управление е отговорност на ръководството на "Нео Лондон Капитал" АД пред неговите акционери.

Корпоративното управление в "Нео Лондон Капитал" АД се основава на следните принципи:

- Защита правата на акционерите;
- Разкриване на информация и прозрачност;
- Осигуряване на добро управление на Дружеството от страна на управителните органи.

13.1. Функции и задължения на Съвета на директорите

Със своята дейност, Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството, изгражда политика в областта на риска, неговото управление и вътрешния одит, дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес - плана на Дружеството, сделки от съществен характер, дефинира политиката на Дружеството по отношение разкриването на информация и връзка с инвеститорите.

В Дружеството е изградена финансово - информационна система, осигуряваща спазването на законовите, нормативните и договорните задължения на Дружеството. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация. Съветът на директорите спазва изискванията залегнали в приетия през 2011 г. Етичен кодекс за поведение на членовете на СД.

В своята дейност членовете на Съвета на директорите се стремят към взаимно уважение, зачитане професионалния опит и квалификация на всеки от тях. Те се стремят такъв тип взаимоотношения да се прилагат и спрямо служители, инвеститори, контрагенти и акционери.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите.

13.2. Избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и Устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на съвета на директорите.

В състава на Съвета на директорите една трета от членовете му са независими директори. В договора за възлагане на управлението, сключван с изпълнителния член на Съвета на директорите, се определят неговите задължения и задачи, размера на възнаграждението му, задълженията му за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Останалите членове спазват задълженията вменени им в Устава на Дружеството, приетите Правила за работа на Съвета на директорите, общите правила съгласно действащите нормативни актове (ТЗ, ЗППЦК, ЗПФИ), прилагани в Дружеството.

13.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите е определен от Устава на Дружеството.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите, гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството.

Съветът на директорите в съответствие с компетенциите на своите членове е осъществил надлежно разделение на задачите и задълженията по между си.

Независимият директор контролира действията на изпълнителното ръководство чрез ефективно участие в работата на одитния комитет, създаден в Дружеството.

Независимият директор не е председател на Съвета на директорите, но съгласно делегираните му права в устройствените актове на Дружеството, упражнява ефективен контрол и извършва действия, защитаващи правата на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания, професионална квалификация, образование и опит, които се изискват за заеманата от тях позиция в управлението.

Членовете на Съвета на директорите активно участват във всякакви форми за повишаване квалификацията им във връзка с корпоративното управление, промени в законодателството, повишаване изискванията в различните отрасли на стопанската дейност, в които Дружеството има интереси.

Само един от членовете на Съвета на директорите участва в управителни органи на други дружества.

13.4. Възнаграждение

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, на които не се възлага управлението на Дружеството е в размер не по- малък от минималния осигурителен праг за дейността, определен съгласно НКИД. Това възнаграждение е постоянно и се определя от Общото събрание на акционерите. Възнаграждението на изпълнителния член на Съвета на директорите, се определя в договора за възлагане управлението на Дружеството. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството.

13.5. Конфликт на интереси

За максимално избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси, в устройствените актове на Дружеството са създадени процедури, според които всеки член на съвета на директорите, следва да разкрива пред съвета съществуването на такъв конфликт.

Потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато Дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

(а) член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;

(б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

Всяка подобна сделка подлежи на предварително одобрение съгласно законния орган на Дружеството - Общото събрание или Съвета на директорите.

13.6. Комитети

Функциите на одитен комитет се изпълняват от Съвета на директорите до изтичане на новия мандат включително и председателя за ръководене заседанията на Съвета на директорите при осъществяване функциите му на одитен комитет.

Одитният комитет осъществява своята дейност съгласно приета вътрешна Наредба.

В Дружеството е изграден и инвестиционен комитет, чиято структура и дейност е регламентирана в Устава на Дружеството.

13.7. Одит и вътрешен контрол

Съгласно вътрешна Наредба за статута и функциите на Одитния комитет, последният писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм.

При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Съветът на директорите е създал система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системата за отчетност и разкриване на информация, както и идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагаща ефективното му управление.

13.8. Защита правата на акционерите

За защита правата на акционерите, в Дружеството са изготвени правила за организирането и провеждането на редовните и извънредни Общи събрания на акционерите, които гарантират упражняването правото на глас, както и равнопоставеното третиране на всички акционери и правото на всеки да изрази мнението си по точките от дневния ред и за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите.

Съветът на директорите се стреми писмените материали свързани с дневния ред на Общите събрания да - бъдат конкретни и ясни, без да въвеждат в заблуждение акционерите и да са достъпни за тях.

На заседанието на Общото събрание присъстват всички членове на Съвета на директорите.

Създадена е организация гарантираща правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

13.9. Разкриване на информация

В Дружеството е изградена и се поддържа система за разкриване на информация, гарантираща равнопоставеност на адресатите на тази информация (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност).

Създадената система за разкриване на информация, не позволява злоупотреби с вътрешна информация, осигурява пълна навременна, вярна и разбираема информация, която да дава възможност за обективни и информирани решения и оценки на инвеститорите.

Съветът на директорите контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация. Определени са лицата, имащи достъп до вътрешна информация. Изготвени са писмени материали с разяснения за правата и задълженията им. Провеждат се периодични срещи обучения, при настъпили изменения в нормативната уредба или постъпили нови лица.

Разработена е и се поддържа интернет страница на Дружеството с утвърдено съдържание. Разкриваната чрез интернет страницата на Дружеството информация включва следните секции:

- секция „За нас": Профил на Дружеството;
- секция „Екип": Управление – данни за Съвета на директорите;
- секция „Информация за инвеститорите": финансова; вътрешна; друга регулирана информация;
- секция „Новини";
- секция „Финансови отчети";
- секция „Документи"
- секция „Контакти".

Разкриването на информация се предоставя по ред и начин определен съгласно действащото законодателство.

13.10. Заинтересовани лица

В Дружеството е създадена политика за идентифицирането на заинтересованите лица по отношение към неговата дейност, въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие, като се отчитат техните интереси и ръководството се стреми за привличането им при решаване на определени, изискващи позицията им, въпроси.

В своята политика към заинтересованите лица, Съветът на директорите се съобразява със законовите изисквания.

14. Допълнителна информация по приложение 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

"Нео Лондон Капитал" АД реализира основно приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги, чиято стойност е в размер на 7 хил. лв. за 2016 г.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Според спецификата на дейността на Дружеството, приходите могат да бъдат представени по следния начин:

Приходи	31.12.2016 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите	31.12.2015 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги	7	100,00%	-	-

През 2016 година балансова стойност на продадените нетекущи активи на Дружеството е в размер на 32 хил. лв.

3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.

- На 26.07.2016 г. Комисията за Финансов Надзор потвърди Проспекта за публично предлагане на емисия ценни книжа в размер на 12 000 000 лева, разпределени в 120 000 броя обикновени, поименни, безналични, акции с право на глас, с номинална стойност 100 (сто) лева и емисионна стойност 100 (сто) лева, които ще бъдат издадени от „Нео Лондон Капитал" АД , в резултат на увеличение на капитала на Дружеството съгласно решение от 27.04.2016 г. на Съвета на директорите на Едноличния собственик на капитала на Дружеството – „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг" АД.;
- 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.;

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на

свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

На 9.11.2016 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 9.11.2016 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.

По-подробна информация за сделките със свързани лица е предоставена в т. 17 от Годишния финансов отчет на Дружеството.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма събития и показатели с необичаен характер, оказали съществено влияние върху дейността на емитента.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма информация за сделки на Дружеството, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиран

Дружеството не притежава дялови участия в страната и чужбина.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31 декември 2016 г. Дружеството е страна по 1 договор за временна финансова помощ. Заемът е сключен при условията на пазарен лихвен процент. Няма обезпечения по заема. Към 31 декември 2016 г. „Индъстри Дивелъпмънт холдинг" АД е страна по 2 договора за търговски заеми. И двата кредита са сключени при условията на пазарен лихвен процент. Няма обезпечения по търговските кредити.

На 22.12.2016 г. „Индъстри Дивелъпмънт холдинг" АД е емитирало облигации на обща стойност 10 000 000 евро, с фиксиран лихвен процент 5 % и падеж 22.12.2024 г. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби".

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заеми, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Към 31.12.2016 г. не са предоставени заеми от страна на Дружеството. Информацията за сключените договори за заеми от Дружеството-майка, в качеството му на заемодател, може да бъде представена в таблицата по-долу. Всички заеми са отпуснати при пазарни лихвени нива.

Заемодател	Заемополучател	Цел на договора	Срок на договора	Задължение по главницата към 31.12.2016 '000 лв.
Дружество-майка	Дружество- майка	Кредитна линия Временна финансова помощ	31.12.2018	6
Дружество-майка	Други дружества под общ контрол	Заем за оборотни средства	31.12.2018	5
Дружество-майка	Търговско дружество	Временна финансова помощ	22.12.2016	84

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Към 31.12.2016 г. средствата по извършената нова емисията ценни книжа не са изразходени.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

„Нео Лондон Капитал" АД посреща своите задължения без затруднения. При необходимост Дружеството би могло да предоговори текущите си задължения, както и да привлече допълнителен собствен и/или привлечен капитал.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните цели на „Нео Лондон Капитал" АД са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденти на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност „Нео Лондон Капитал" АД използва собствен капитал, който към 31.12.2016 г. е в размер на 9 925 хил. лв.

Ръководството на Дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „Нео Лондон Капитал" АД, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството увеличава парични

потоци чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за Дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

- На 14.10.2016 г. 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 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.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Дружеството прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

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 директорите на „Нео Лондон Капитал" АД – 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" АД 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" АД - 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.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2016 г. членовете на Съвета на директорите не са получили парични и/или непарични възнаграждения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежават акции.

19. Информация за известните на Дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Не са известни такива договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите в Дружеството е Станислава Христова Аврамова, тел. 0884-27- 44-51, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Уилям Гладстон" № 54.

Отчетът на Дружеството е приет от Съвета на директорите на 13 март 2017 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: .....
/Християн Дънков/

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД: .....
/Майя Панева/