

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

**„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017г.**

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“ № 54

Телефон: 0884 – 27 – 44 – 51

Електронен адрес /e-mail/: [st.avramova@abv.bg](mailto:st.avramova@abv.bg)

Интернет страница: [neolondoncapital.com](http://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 недвижими, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради.

"Нео Лондон Капитал" АД е с регистриран капитал в размер на 9 995 000 лева, разпределен в 99 950 броя обикновени, безлични, 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.

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 2017 г. дейността на дружеството беше съсредоточена основно върху намаляване на риска и несигурността, на които е изложено Дружеството.

През разглеждания период макроикономическата среда остана неблагоприятна за развитие на стопанските субекти.

- Трудностите, които съпътстваха дейността на дружеството през предходната година продължиха и през отчетната 2017 година, а именно:
  - Несигурна икономическа среда, която пречи на стопанските субекти да изграждат насоките си на развитие за повече от една година;
  - Слабости в икономическото законодателство с често променяща се нормативна уредба;
  - Продължаващата икономическа стагнация, високо равнище на безработица, в резултат на което търсенето намалява;
  - Междуфирмена задлъжнялост, пораждаща верижни финансови проблеми и недоверие между контрагентите на пазара.

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

• **Важни събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г.**

➤ 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 BG 11000041564156 в размер на 9 995 000 лв., разпределена в 99 950 броя акции с номинал 100 лв на „Нео Лондон Капитал“ АД.

➤ На 11.07.2017 г. беше проведено Редовно общо събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД, на което бяха взети следните решения:

- „Общото събрание на акционерите приема Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността и управлението на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2016 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 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД одобрява и приема проверения и заверен годишен финансов отчет на дружеството за 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД приема Доклада на одитния комитет за дейността му през 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД приема Годишния доклад за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2016 г.“;

- „Общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД избира Даниела Григорова за регистриран одитор за 2017 г. чрез специализираното одиторско предприятие „Прайм Одит“ ООД.“

- „Общото събрание на акционерите взема решение реализираната от Дружеството счетоводна загуба в размер на 2 (две) хил. лв. през 2016 г. да бъде отнесена към непокрита загуба за минали години.“;

- „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 2016 г., като предлага да приеме решение за запазване на досегашния им размер.“;

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

- “Общото събрание на акционерите избира следните членове на Одитния комитет на Дружеството с мандат от 3 (три) години: Валентина Любомирова Жисова – Председател на Одитния комитет; Биляна Илиева Вълкова – член на Одитния комитет; Анелия Стоянова Петрова – член на Одитния комитет.”;

- “Общото събрание на акционерите приема и одобрява Правилник (Статут) на одитния комитет.”

➤ На 02.10.2017 г. „Нео Лондон Капитал“ АД участва в увеличението на капитала на Black Sea Property NPV, записвайки 160 000 000 броя обикновени акции, на обща емисионна стойност 1 600 000 евро.

➤ На 13.12.2017 г. „Нео Лондон Капитал“ АД придобива 106 126 806 бр. обикновени акции от капитала на Black Sea Property PLC на “Нео Лондон Капитал” АД, на обща стойност 1 061 268.06 евро.

➤ На 19.12.2017 г. „Нео Лондон Капитал“ АД участва в увеличението на капитала на Black Sea Property NPV, записвайки 266 000 000 броя обикновени акции, на обща емисионна стойност 2 660 000 евро. Към 31.12.2017 г. участието на „Нео Лондон Капитал“ АД в капитала на Black Sea Property PLC е 29,31 %.

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

#### **Важни събития, настъпили след края на отчетния период**

Няма важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период.

#### **Влияние на важните събития за „Нео Лондон Капитал“ АД, настъпили през периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Гореописаните събития, настъпили през периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 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 на 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 пораздащите ги фактори и възможността рискът 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 рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода, както е посочено в т. 26.2. от Годишния финансов отчет.

**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.

**д) Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например, при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено в т. 26.1. от Годишния финансов отчет.

**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 които 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 нарочно

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 необходимост 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 понесат 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**

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни предприятия и собственици. Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Сделките със свързани лица са оповестени в т. 22.1., т. 22.2. и т. 22.3, от Годишния финансов отчет.



„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

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

Предоставените заеми представляват вземания по репо сделки, по които Дружеството е страна. Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ. Балансовата стойност на вземанията по репо сделките към 31 декември 2017 г. е 2 780 хил. лв.

Информацията за периода 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г., свързана с вземанията и задълженията на Дружеството е оловестена в т.8, т.9, т.13 и т.14 от Годишния финансов отчет.

**4. Систематизирана финансова информация**

**Нетекущи активи**

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на 1 хил. лв.

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

**Текущи активи**

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2017 г. са в размер на – 12 377 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Финансови активи – 9 462 хил. лв.

Търговски и други вземания – 90 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти – 45 хил. лв.

Предоставени заеми, представляващи вземания по репо сделки – 2 780 хил. лв.

Общо активи – 12 378 хил. лв.

**Собствен капитал**

Към 31.12.2017 г. собствения капитал на Дружеството е в размер на 12 103 хил. лв.

Акционерен капитал – 9 995 хил. лв.

Неразпределена печалба – 2 108 хил. лв.

Дружеството приключва финансовата 2017 г. с Печалба в размер на 2 178 хил. лв.

**4.1. Анализ на дейността и финансовото състояние на Дружеството**

Към 31 декември 2017 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 финансовия отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото



„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

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 31.12.2017 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 Председателя на Съвета на директорите – Майя Ангелова Пенева.

#### 6. Данни за акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите на дружеството към края на 2017 г. съгласно представени от лицата декларации

Съвет на директорите	Брой притежавани акции към 31.12.2017 г.
Християн Дънков - Изпълнителен директор	Не притежаващ акции
Майя Пенева- Председател на СД	Не притежаваща акции
Лилия Гюрова –Независим член на СД	Не притежаваща 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 годишното счетоводно приключване 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.

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

Акционерният капитал е разпределен на разпределен в 99 950 броя акции, броя акции с номинал 100 (сто) лева.

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.

Основни акционери на "Нео Лондон Капитал" АД, след датата на вписването в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството са: „Индъстри Дивелпмънт Холдинг“ АД – 29 275 бр. акции – 29,29 % от капитала; „Номоканон-2000“ ЕООД – 5 400 бр. акции – 5,40 % от капитала; ДФ „С – МИКС“ – 5 171 бр. акции – 5,17 % от капитала; Други акционери юридически лица (общо) – 60 104 бр. акции – 60,14% от капитала.

Ценните книжа на Дружеството се търгуват на „Българската Фондова Борса“ – София АД. Счетоводната стойност на една акция към 31.12.2017 г. представлява печалба в размер на 21,79 лева.

## 12. Намерения за 2018 г.

Дружеството възнамерява да усъвършенства организацията на работа и непрекъснато да повишава квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор, както и да постигне 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, защитавщи 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

Одитният комитет осъществява своята дейност съгласно приет Статут на Одитния комитет.

Одитният комитет на „Нео Лондон Капитал“ АД се състои от 3 (трима) членове в състав: Валентина Любомирова Жисова - Председател на Одитния комитет, Биляна Илиева Вълкова, - Член на Одитния комитет и Анелия Стоянова Петрова, - Член на Одитния комитет

Членовете на Одитния комитет на „Нео Лондон Капитал“ АД се избират за срок от 3 (три) години. След изтичане на мандата членовете на Одитния комитет на „Нео Лондон Капитал“ АД продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове от Общото събрание на акционерите.

Членовете на Одитния комитет се избират от Общото събрание на акционерите по предложение на Председателя на Съвета на Директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД.

### 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

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

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 законите 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 предоставяне на услуги. През разглеждания отчетен период – 01.01.2017г. – 31.12.2017 г. Дружеството е генерирало приходи от предоставени консултации в размер на 75 хил. лв.

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:



„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

Приходи	31.12.2017 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите	31.12.2016 г. (хил. лева)	% от общата стойност на приходите
Приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги	75	100,00%	7	100,00%

Балансовата стойност на финансовите активи включва акции държани за търгуване, чиято стойност е в размер на 9 462 хил. лв. Финансовите активи на държани за търгуване се отчитат по справедлива стойност в отчета за печалбата и загубата. През периода финансовите активи са били преоценени по справедлива стойност, като промяната генерира приход в размер на 2 184 хил. лв.

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

- На 09.02.2017 г. беше допусната до търговия на БФБ емисия акции с ISIN BG 11000041564156 в размер на 9 995 000 лв., разпределена в 99 950 броя акции с номинал 100 лв на „Нео Лондон Капитал“ АД
- На 02.10.2017 г. „Нео Лондон Капитал“ АД участва в увеличението на капитала на Black Sea Property NPV, записвайки 160 000 000 броя обикновени акции, на обща емисионна стойност 1 600 000 евро.
- На 13.12.2017 г. „Нео Лондон Капитал“ АД придобива 106 126 806 бр. обикновени акции от капитала на Black Sea Property NPV на „Нео Лондон Капитал“ АД, на обща стойност 1 061 268.06 евро.
- На 19.12.2017 г. „Нео Лондон Капитал“ АД участва в увеличението на капитала на Black Sea Property NPV, записвайки 266 000 000 броя обикновени акции, на обща емисионна стойност 2 660 000 евро. Към 31.12.2017 г. участието на „Нео Лондон Капитал“ АД в капитала на Black Sea Property NPV е 29.31 %.

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.

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни предприятия и собственици. Сделките със свързани лица са оповестени в т. 22.1., т. 22.2. и т. 22.3, от Годишния финансов отчет.

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

„НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД  
Годишен доклад за дейността  
2017 г.

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

Към 31 декември 2017 г., Дружеството притежава 372 126 806 бр. акции от капитала на Black Sea Property plc., което е търгувано на нерегулиран пазар съгласно регламентите на Европейския съюз. Средствата за закупуване на акциите се дължи на паричните постъпления постъпили от емитиране на 99 450 бр. акции от капитала на Нео Лондон Капитал АД.

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 2017 г. Дружеството е страна по 1 договор за временна финансова помощ. Заемът е сключен при условията на пазарен лихвен процент. Няма обезпечения по заема. Балансовата стойност на заема е в размер на 14 хил. лв.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, 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 31.12.2017 г. предоставените заеми от страна на „Нео Лондон Капитал“ АД представляват вземания по репо сделки, по които Дружеството е страна. Залогът по тези сделки са ликвидни акции, търгувани на БФБ, които са описани в т. 9 от Годишен Финансов Отчет на дружеството.

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

С една част от средствата от извършената нова емисия акции, „Нео Лондон Капитал“ АД участва в увеличението на капитала на Black Sea Property PLC, което е описано по-горе в доклада. С останалата част от средствата са закупени акции със задължение за обратно изкупуване от страна на Емитента.

**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 изготвени 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 дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност „Нео Лондон Капитал“ АД използва както собствен капитал, който към 31.12.2017 г. е в размер на 12 103 хил. лв., така и средствата от заем от нефинансово предприятие.

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.**

През разглеждания отчетен период не са настъпили промени в основните принципи на Управлението на емитента.

**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 рисковете.**

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.**

През отчетната финансова 2017 г. не са настъпили промени в Управителните органи на Дружеството.

**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, независими 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 2017 г. възнагражденията, получени от членовете на Съвета на директорите са общо в размер на 24 хил. лв., съответно за :

- Лилия Любомирова Гюрова – 8 хил. лв.
- Майя Ангелова Пенева – 8 хил. лв.
- Християн Лъчезаров Дънков – 8 хил. лв.

През разглеждания отчетен период, членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни 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 20 март 2018 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

  
.....  
/Християн Дънков/

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД:

  
.....  
/Майя Пенева/

