

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД

РЕЗЮМЕ

Част I от Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала

ISIN номер	BG1100004156
Вид предлагани акции	обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, с право на глас
Брой предлагани акции	400,000 (четирисотин хиляди)
Номинална стойност на една акция	100.00 (сто лева)
Емисионна стойност на една акция	100.00 (сто лева)

Дата: 29.04.2015 г.

Настоящият документ е изготвен в съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, Регламент (ЕС) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 г. за изменение на Регламент № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване, Регламент (ЕС) № 862/2012 на ЕК от 4.06.2012 г. за изменение на Регламент (ЕС) № 809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори, Закон за публичното предлагане на ценни книжа и 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Комисията за финансов надзор (КФН) е потвърдила проспекта за публично предлагане на ценни книжа на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, включващ резюме, регистрационен документ и документ за предлаганите ценни книжа, с Решение № ___/от ___. Това потвърждение не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите ценни книжа. КФН не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в този Проспект информация.

Членовете на Съвета на директорите „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и ИП „БенчМарк Финанс“ АД отговарят солидарно за вредите причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Законният представител на емитента и лицата, представляващи инвестиционен посредник „БенчМарк Финанс“ АД, декларират, че след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Резюмето, доколкото им е

известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, и Резюмето съответства на изискванията на закона.

Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на дружеството, а регистрираните одитори – за вреди, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД се състои от Регистрационен документ, съдържащ информация за емитента на ценните книжа; Документ за ценните книжа, които ще бъдат предлагани публично и Резюме.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на Проспекта всеки работен ден, от 09:00 до 18:00 часа, в офисите на:

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД: Адрес: гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 6, ап. 11; Телефон: + 359 885 16 09 08; Имейл: apostolov.vili@gmail.com; Интернет страница: www.neolondoncapital.com; Лице за контакт: Красимира Вълчева Вълчева - Апостолова

ИП „БенчМарк Финанс“ АД: Адрес: гр. София, 1407, ул. „Вискяр планина“, № 19, ет. 2; Телефон: (02) 962 53 96; Имейл: office@benchmark.bg; Интернет страница: www.benchmark.bg; Лице за контакт: Евелина Анева – Тончева и Маринела Пешарова

Проспектът може да бъде получен от инвеститорите лично или на посочен от тях електронен адрес. Проспектът може да бъде получен и от „Българска Фондова Борса – София“ АД след допускането на ценните книжа, които са предмет на публично предлагане с този проспект, до търговия на регулирания пазар. Допълнителна информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД може да бъде открита на интернет страницата на финансово-информационния сайт www.fininfo.news.bg, както и на интернет страницата на Емитента – www.neolondoncapital.bg.

Публичното предлагане може да бъде осъществено само след като КФН потвърди проспекта за публично предлагане на акции на Дружеството и след като бъде публикувано съобщение за публичното предлагане. В случаите на нарушаване на това изискване, както и когато съществена информация в проспекта се окаже невярна или в проспекта е укрита съществена информация, инвеститорът в 3-месечен срок от установяване на съответното обстоятелство, но не по-късно от една година от приключване на подписката или извършване на продажбата, може да иска придобиването на ценните книжа да бъде обявено за недействително, освен ако е бил недобросъвестен.

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, характерни за дружеството, са подробно описани в Раздел 4 от Регистрационния документ, а рисковите фактори, относими към предлаганите ценни книжа, са описани в т. II от Документа за предлаганите ценни книжа.

Раздел А - Въведение и предупреждения	
Елемент	Изискване за оповестяване
A.1	<p>Предупреждение към инвеститорите</p> <ul style="list-style-type: none"> - Това резюме следва да се възприема като въведение към проспекта за публично предлагане на акции на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД; - Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора; - Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, за ищеца инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство на държавата членка, да възникне задължение за заплащане на разноски за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство; - Лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, носят гражданска отговорност за вреди, ако съдържащата се в него информация е подвеждаща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или четена заедно с останалите части на Проспекта не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститора при вземането на обосновано инвестиционно решение дали да инвестира в ценните книжа.
A.2	<p>Лицата, изготвили настоящият Проспект, законните представители на ИП „БенчМарк Финанс“ АД и изпълнителният директор на емитента на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, с подписа си на последната страница на настоящия документ, дават съгласието си за използване на Проспекта при последваща препродажба, или окончателно пласиране на ценните книжа, осъществена от финансови посредници, за период от 12 м.</p> <p>Инвеститорите следва да имат предвид, че информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един инвестиционен посредник се предоставя към момента на офертата от съответния инвестиционен посредник.</p>
Раздел Б – Емитентът и всеки гарант	
Елемент	Изискване за оповестяване
Б.1	Фирмата и търговско наименование на Дружеството е „Нео Лондон Капитал“ ЕАД
Б.2	Дружеството е регистрирано и упражнява дейността си според законодателството на Р. България и е със седалище и адрес на регистрация според устройствения си акт гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 6, ап. 11.
Б.3	<p>Дружеството е учредено през 2014 г. Съгласно приетият от едноличният собственик на капитала с решение от 16.03.2015г. устав, изменен и допълнен с решение на едноличния собственик от 27.05.2015 г. в изпълнение на забележки дадени от КФН и който устав влиза в сила под условие, че „Нео Лондон Капитал“ придобие статут на публично дружество по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и след вписване на дружеството в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), предметът на дейност на Емитента е: 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.</p> <p>Съществуването и дейността му не са ограничени от прекратително условие или срок на съществуване.</p> <p>***</p> <p>Дружеството възнамерява да извършва инвестиционна дейност в недвижими имоти в гр. Лондон, Великобритания, като придобива права на собственост върху сгради в процес на изграждане, трансформация и реновация, с жилищно предназначение и в следствие ги продава на обособени части близко до или на датата на приключване на строителните работи и датата на издаване на всички необходими разрешения за ползване.</p>

	<p>***</p> <p>Основните фактори, които биха имали влияние върху дейността на дружеството са, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Състоянието и перспективите на пазара на жилищни недвижими имоти във Великобритания и в Лондон, чиито специфики и особености са разгледани в елемент Б.4а; - Значимост от ключови лица – налице е пряка зависимост от административните, ръководните и управителните органи на дружеството, съобразно техните компетенции. Освен тях с оглед представения бизнес модел и идентифицираната конкретна роля на „Алтерама“ ЕООД и REMAX London в него, следва да се има предвид, че „Нео Лондон Капитал“ ЕАД не е обвързан от съществуването или не на тези правни субекти и би могъл да осъществява своята дейност и да реализира своя бизнес план и без тяхното участие или по-скоро използвайки услугите на други компании със сходна дейност. С оглед на това считаме тяхната роля за важна по отношение на така структурираните идеи, но не и за ключова по отношение на бизнес плана в цялост. Освен тях, в съответствие с идентифицирания риск на насрещната страна, като рискови могат да бъдат идентифицирани и следните лица, които биха имали значение за дейността в някаква степен, в зависимост от договореностите с всяко от тях, както следва: главните доставчици на строителните работи по проектите; доставчиците със съществена роля по изпълнение на основни и важни части от проектите; основните агенти и брокери по реализацията на готовите жилищни единици; архитекти, инженери и други професионални консултанти, участващи в процесите; банкови финансови институции и други финансиращи институции, поели ангажимент за финансиране на проектите; купувачи на значителни части от готовите жилищни единици, които не се окажат, че не са в състояние да завършат покупката си и нейното заплащане. - Чувствителност по отношение на основни променливи - като основни, съобразно спецификите на бъдещата дейност на дружеството променливи могат да бъдат идентифицирани следните: <i>Цена на недвижимостите</i> - всяка промяна на цените на недвижимостите в Лондон в негативна посока ще окаже негативно влияние върху финансовите резултати на дружеството и ще доведе до получаване на по-нисък или липса на доход от инвестицията; <i>Време за реализация</i> – всяко забавяне при реализация на всеки от проектите на дружеството ще е свързано със забава и в получаването на доход от съответната инвестиция; <i>Разходи за придобиване/реализация</i> – всяко покачване на разходите за придобиване/реализация на всеки отделен проект би имало негативен ефект върху финансовите резултати на дружеството и ще доведе до получаване на по-нисък или липса на доход от инвестицията. <p>Не са налице други фактори, които биха могли да окажат влияние върху дейността на Емитента освен описаните, както и релевантните рискове и всички категории форсмажорни обстоятелства, които биха оказали влияние върху всички икономическите субекти.</p>
<p>Б.4а</p>	<p>Пазарът на недвижими имоти във Великобритания бележи сериозни ръстове от края на деветдесетте на миналия век до началото на финансовата криза през 2008 година. Кризата предизвиква връщане на пазара, като най-сериозният спад от -16.5% е отбелязан в края на 2008 г. След края кризата се наблюдава бързо възстановяване през 2010 година като се достига ръст от 9,5%, последвана от две години на колебания. През 2013 и 2014 г. пазарът отново се впуска в стабилен растеж, който е задвижван най-вече от стабилните положителни макроикономически показатели на Обединеното кралство и оптимистичните нагласи както сред домакинствата така и сред бизнеса. Понастоящем пазарът бележи умерен но стабилен</p>

ръст, който според независими прогнози се очаква да се запази както през 2015 г. така и дългосрочно в периода 2016 – 2020 г. Според CBRE очакванията са за ръст на цените от 3 до 5% през следващите години.

Основните фактори, които определят състоянието и динамиката на пазара на недвижими в Лондон и Великобритания като цяло са следните:

- Високи цени на жилищата;
- Непосилни изисквания за самоучастие в покупната цена;
- Трудности при осигуряването на ипотечно финансиране
- Недостатъчно предлагане на нови жилища.

Докато първите три фактора оказват задържащо въздействие върху цените, то последният ги неутрализира и надвишава по интензивност. Резултатът е постоянно покачване на цените в дългосрочен план със среден темп от 2.4% при среден темп за ЕС от 1.1% . Основната причина е, че дефицитът не е временен а хроничен и мерките за стимулиране предприемани от локалните и централните власти дори в тяхната комбинация не са достатъчни. Проблемът се допълва от това, че е налице недостиг на строителен и предприемачески капацитет, при което каквито и да са стимулите от страна на държавата, хроничният дефицит няма да бъде решен. Множество са факторите които допринасят за положителните ръстове на цените в краткосрочен и дългосрочен план. Основните от тях включват стабилизиращата се икономика на Обединеното кралство, държавни и частни стимули за придобиване на жилище, нарастващата заможност на населението и недостатъчното предлагане на нови домове.

Засилващата се икономика

Икономиката на Обединеното кралство се възстановява бързо през последните няколко години и сега навлиза в нова фаза. Великобритания вече е приключила с възстановяването от кризата и е близо до обичайното си темпо на развитие и растеж. От значение за пазара на недвижими са увеличената заетост и повишаващите се реални доходи. Като цяло се очаква през следващите няколко години британската икономика да бъде в по-добра форма отколкото през предходните години. Това очаква да повиши сигурността и подобри нагласите на британските домакинства. Като краен резултат търсенето на жилища както от страна на съществуващи така и нови собственици на жилища се повишава.

Следва също да се има предвид водещата роля на Лондон като двигател на икономиката на Обединеното кралство изразено в приноса му към ръста на БВП, нарастването на заетостта и прираста на населението.

Стимули за покупка на жилища

Фактор за покачване на цените на жилищата през последното десетилетие са мерките за насърчаване за закупуване на жилище. Тези мерки са както частни така и държавни и варират от наличието на програми със 100% банково дългово финансиране на покупката до подпомагане на само-участието при закупуване предоставяно от правителството. Една от последните инициативи на правителството е да продава домове на младото поколение при 20% отстъпка от пазарните цени по проекти, които по същество регенерират публична земя. Поради високото публично одобрение на мерките стимулиращи притежанието на жилища се очаква, че което и да бъдещо правителство ще запази съществуващите мерки и дори ще добави нови. Крайният ефект от съвкупното въздействие на тези програми е траен възходящ натиск върху цените на недвижимостите в дългосрочен план.

Нарастващата заможност

Притежанието на недвижими все повече започва да се превръща в привилегия на заможните. Собствениците на недвижими през последните 10-20 години получават сериозно увеличение на стойността им, което увеличава нетната им собственост и като резултат от това възможностите им да купуват нови недвижими, желанието им да придобиват допълнително и да допълват пенсионните си портфейли с този клас активи. Делът

на тази социална група е сериозен. Те могат да си позволят да придобиват недвижими при настоящите ценови нива, както за себе си така и за да подпомогнат своите деца да се включат в пазара или с инвестиционни цели. Търсенето от тази група представлява сериозна част от агрегатното търсене и поддържа настоящите високи ценови нива. При недостига на достатъчно нови жилища на пазара този цикъл се самохранва.

Недостатъчно предлагане

Пазарът на жилища в Обединеното кралство изпитва хроничен недостиг на жилища. Причините за това са както нарастващото население подхранвано от имиграцията вследствие на атрактивните условия на пазара на труда, така и от недостатъчното предлагане на новопостроени домове. Според JLL през второто тримесечие на 2014 започнатите строежи на жилища достигат 137,000, но при темпа на нарастване на домакинствата от 220,000 годишно това е недостатъчно.

Понастоящем са налични и отворени няколко схеми за насърчаване на предлагането и разрешаване на проблема с хроничния дефицит. Съществуват обаче съществени подозрения, че те ще постигнат предварително заложените цели и че заедно ще бъдат достатъчни за разрешаване на проблема.

Голям брой фактори оказват задържащо въздействие върху растежа на цените и обема на сделките на пазара. Сред тях са проблемите свързани с високите цени на жилищата отнесени към доходите и по-рестриктивните условия за отпускане на ипотечни заеми след настъпването на финансовата криза от 2008 година.

Конюнктурни фактори

Съществува консенсус сред анализаторите по отношение на сериозността на конюнктурните фактори за определяне динамиката на пазара. Най-значимият фактор е високата относителна стойност на жилищата в сравнение с доходите. Това обаче рефлектира и върху увеличената абсолютна стойност на само-участието в покупката, способността да се изплащат ипотечните. Недостатъчното предлагане на нови жилища от своя страна покачва цените и допълнително влошава тези проблеми.

Опасения относно бъдещите равнища на лихвените проценти

Потенциалното увеличение на лихвените проценти през следващите няколко години е сериозно притеснение както за съществуващите така и за новите собственици на жилища, а също така и за стабилността на пазара на недвижими в Обединеното кралство като цяло.

Въпреки очаквания негативен ефект, очакванията са, че повечето от собствениците на жилища финансирани с ипотечни заеми ще се понесат и ще се справят с покачванията на лихвените проценти. Исторически домакинствата са се справили с подобни нива на лихвените проценти

Рестриктивни условия за отпускане на ипотечни заеми

След преглед на пазара за ипотечно кредитиране от страна на правителството са въведени по-строги критерии за кредитиране с оглед избягване за в бъдеще на проблемите изпитвани по време на глобалната финансова криза от 2008 г. Наскоро е въведена и допълнителна рестрикция за кредитиране при високо съотношение на стойността на заемите към доходите на кредитополучателите. Основният обект на рестрикцията са кредитните институции, но крайният ефект ще бъде понесен от кредитополучателите. Правителството има трудната задача да балансира между политиката си да ограничава безотговорното кредитиране и риска голяма част от домакинствата да бъдат изключени от пазара на недвижими поради относително ниските им доходи спрямо търсените нива на финансиране. Въпреки това последните нагласи на правителството са да окуражава новите купувачи на недвижими.

Придобивни разходи

Високите разходи по придобиване и смяна на жилище също ограничават търсенето и оборота на пазара на недвижими в Обединеното кралство. Основните компоненти на разходите са изискванията за задатък и държавните такси. Проблемът нараства по значимост с увеличение

	<p>на цените на жилищата, тъй като и двата компонента се изчисляват като процент от стойността и съотнесени към доходите на средното домакинство започват да стават непосилни. Обратно на рационалното схващане, в резултат на високите транзакционни разходи предлаганите на пазара недвижими имоти са по-малко на брой и в резултат се получава възходящ натиск на цените поради увеличаване дисбаланс между търсене и предлагане.</p>
<p>Б.5</p>	<p>„Нео Лондон Капитал“ ЕАД е част от икономическа група, по смисъла на § 1, т. 7 от допълнителните разпоредби на Наредба № 2. Съгласно която разпоредба, икономическата група се състои от дружество майка и неговите дъщерни дружества.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ, 100% от капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД (500 броя акции) се притежават от дружеството „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД – представляващо дружество майка в групата. Единоличен собственик на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД е Величко Антонов Апостолов, а изпълнителен директор е Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова, която е изпълнителен директор и на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД притежава 100% от капитала и се явява дружество майка и на още едно дружество в групата – „Нео Фин Капитал“ ЕАД - регистрирано в ТР с ЕИК 203057624 и предмет на дейност: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт. Седалището и адресът на управление на „Нео Фин Капитал“ ЕАД е: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11. Дружеството се представлява заедно и поотделно от изпълнителните директори Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова и Лъчезар Богданов Гроздев.</p> <p>Към датата на изготвяне на настоящия документ „Нео Лондон Капитал“ ЕАД няма дъщерни дружества.</p>
<p>Б.6</p>	<p>Към датата на изготвяне на настоящия проспект, „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД притежава 500 (петстотин) броя акции, представляващи 100% (сто процента) от капитала и от гласовете в ОСА на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.</p> <p>***</p> <p>Всички акции от капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД са с еднакви права. Посоченият по-горе мажоритарен акционер не притежава различни права от останалите акционери на Дружеството.</p> <p>***</p> <p>„Ен Ейч Си Ай“ ЕАД има едностепенна система на управление състояща се от общо събрание на акционерите и съвет на директорите. Съветът на директорите на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД се състои от:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11. • Николай Стефанов Пенев, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11. • Атанас Трифонов Богданов, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11. <p>Съгласно устава на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителните му директори. Изпълнителен директор на дружеството към датата на изготвяне на настоящия документ е Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова.</p> <p>Акционер, притежаващ пряко или чрез свързани лица повече от 5% от гласовете в общото събрание на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД е Величко Антонов Апостолов.</p>

Б7 В Таблицата по-долу е представена систематизирана финансова информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД на неконсолидирана база за последната финансова 2014 г. и към 31.03.2015 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС* НА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ ЕАД		
	31.12.2014	31.03.2015
АКТИВ		
Текущи активи		
Текущи търговски и други вземания	1	1
Парични средства	50	75
Общо текущи активи	51	76
Сума на Актива:	51	76
ПАСИВ		
Собствен капитал		
Регистриран капитал	50	50
Финансов резултат	1	
Собствен капитал	51	50
Текущи пасиви		
Получени търговски заеми		26
СУМА НА ПАСИВ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ	51	76

Стойностите са в хиляди лева

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

За периода, обхванат от историческата финансова информация, най-голям дял от нетекущите активи заема стойността на парични средства и парични еквиваленти, което отговаря на инвестиционния характер на дружеството, както и политиката му да не поддържа собствени ДМА и персонал.

През 2014 г., Дружеството не осъществява основната си дейност и отчетът за резултатите от дейността отразява това. Реализирани са 1,000 лв. приходи от консултантски услуги.

Към 31.03.2015 г. дружеството е реализирало 1,000 лв. разходи за консултантски услуги във връзка със счетоводното обслужване на дружеството и тъй като не са реализирани приходи е регистрирана загуба на същата стойност.

През разглеждания период не са налице значителни фактори, включително необичайни или редки събития, или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента. Не са налице значителни промени в нетните продажби или приходи.

Б8 Към датата на изготвянето на настоящето резюме не е налице значителна обща финансова промяна, поради което Емитентът е взел решение да не предоставя проформа финансова информация.

Б9 Съгласно възможността дадена в релевантното законодателство, „Нео Лондон Капитал“ ЕАД не представя прогнозна финансова информация.

Б10 Одиторските доклади на финансова информация за Емитента, за минали периоди, не съдържат квалифицирано одиторско мнение.

Б11 Размерът на оборотния капитал към момента е достатъчен за настоящите нужди на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и не е необходимо да се осигурява допълнителен оборотен капитал. В случай на успешно публично предлагане, ще бъдат необходими значителни средства за реализация на инвестиционната програма, които ще бъдат осигурени от реализираното увеличение на капитала на емитента.

Раздел В – Ценни книжа	
Елемент	Изискване за оповестяване

B1	Предлагат се до 400,000 (четиристотин хиляди) обикновени, безналични, свободно-прехвърляеми акции, с право на глас. Тези акции са от същия клас и предлагат същите права, както вече издадените от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД акции с ISIN код: BG1100004156 Номиналната и емисионната стойност на една акция е 100 (сто) лева.
B2	Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции се определя в български лева (BGN).
B3	Към датата на изготвяне на настоящето резюме акционерният капитал на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е в размер на 50,000 лв. (петдесет хиляди лева), разпределен в 500 (петстотин) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка. Емитираният от Дружеството капитал е изцяло записан и внесен.
B4	<p>Акциите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД са с право на 1 (един) глас в ОСА и с номинална стойност 100 (сто) лева всяка една. Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на ОСА (това може да бъде и един от акционерите – съсобственици).</p> <p>Всяка акция дава на своя притежател право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, освен ако друго е предвидено в решението на дружествения орган за издаване на дадена емисия акции. Дружествен орган не може да предостави повече от 1 (един) глас на акция. Акцията дава на своя притежател и право на информация за воденето на дружествените дела, както и други права, изрично посочени в закона или в Устава. Акционери, притежаващи не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:</p> <ul style="list-style-type: none"> • При бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на дружеството, да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. • Да предявят иск пред регистрирания съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на неговия Съвет на директорите. • Да поискат от ОСА или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си. • Да поискат от Съвета на директорите свикване на общо събрание. В случай, че това тяхно искане не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, регистърният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието. <p>Акционери, които притежават заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството могат да включат нови въпроси в дневния ред на вече свикано ОСА по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.</p> <p>В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството могат да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетения на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.</p>
B5	Акциите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „БФБ – София“ АД и Правилника на ЦД
B.6	След одобрение на Проспекта от КФН, успешното приключване на подписката от увеличението на капитала и вписване на увеличението на капитала в ТР, Дружеството ще поиска емисията да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар и ще

	подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – „БФБ – София“ АД. Емисията от акции, която е предмет на публичното предлагане, ще бъде търгувана само в Р България.
В.7	<p>Разпределението на финансовия резултат под формата на дивидент е поставено под определени законови условия, които биха могли в обобщен вид да се изложат по следния начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет годишен финансов отчет, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав; • Не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове на Дружеството; • Недопустимо е авансово изплащане на дивидент преди приемане на годишния финансов отчет; • Най-малко 1/10 част от печалбата на акционерното дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд „Резервен“ достигнат поне 1/10 част от капитала; • Правото да се получи дивидент се погасява с обща 5-годишна давност. <p>До момента Емитентът не е разпределял дивиденти между своите акционери. Дружеството възнамерява да разпределя до 90% от реализираната печалба след облагане под формата на дивиденти, по законоустановения ред.</p>
Раздел В – Ценни книжа	
Елемент	Изискване за оповестяване
Г1	<p>Рискове, специфични и свойствени за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД или неговия отрасъл могат да с разделят на две основни групи:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Систематични рискове</i>, включително валутен, кредитен, политически, форсмажорни обстоятелства, лихвен риск, макроикономически, секторен риск и риск от промяна на нормативната уредба; • <i>Несистематични рискове</i> са проектни рискове, бизнес, финансов, ликвиден, оперативни рискове, кредитен риск, риск на насрещната страна, риск от силна конкуренция, риск от осъществяване на дейност на чуждестранен пазар, риск от осъществяване на сделки със свързани лица, при условия различаващи се от пазарните, както и риск от неуспешно приключване на публичното предлагане.
Г3	<p>Рискове, специфични за ценните книжа, които се предлагат са: Ценови риск; Инфлационен риск; Ликвиден риск; Риск от промяна на интересите на мажоритарния акционер; Последващи увеличения на капитала; Валутен риск за инвеститора; Липса на гаранция за изплащане на годишни дивиденти; Рискове на нововъзникващите пазари и рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа; Рискове, свързани с промени в българското законодателство относно данъчно облагане на дохода от инвестиции в ценни книжа, Влияние на глобалната финансова криза върху търговията на БФБ, Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на емитента.</p>
Раздел В – Предлагане	
Елемент	Изискване за оповестяване
Д1	<p>Очакваните общи нетни постъпления от публичното предлагане, при записване на всички нови акции са: 39,981,098 лева, а при записване на минималният праг са в размер на 19,981,098 лева Прогнозните общи разходи за Емитента при осъществяването на публичното предлагане са: 18,902 лева.</p>

Д2а	<p>Настоящата емисия от 400,000 (четирисотин хиляди) акции се предлага на основание решение на едноличния собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД от 16.03.2015 г. Очакваната (прогнозна) нетна сума на приходите от публичното предлагане, при условие, че бъде записан целият предлаган размер на емисията (след приспадане на прогнозните разходи по неговото извършване) е в размер на 39,981,098 лева, а при записване на минималния праг са в размер на 19,981,098 лева. Приходите от публичното предлагане ще бъдат използвани за извършване на предвидената инвестиционна програма. За осъществяване на своите инвестиционни цели, Емитентът предвижда средствата за главните бъдещи инвестиции да бъдат взети от набраните средства при настоящото увеличаване на капитала. Очакваният бюджет за предвидените главни бъдещи инвестиции, както и направлението за тяхното изразходване е показано в следващата таблица:</p> <table border="1" data-bbox="298 600 1435 894"> <thead> <tr> <th colspan="2">Главни бъдещи инвестиции за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД</th> </tr> <tr> <th>Наименование на инвестицията</th> <th>Сума (хил. лева)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015 г.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Проект №1/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №1</td> <td>10,000</td> </tr> <tr> <td>Проект №2/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №2</td> <td>10,000</td> </tr> <tr> <td>2016 г.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Проект №3 / Проектно дружество/ / Съвместно дружество №3</td> <td>10,000</td> </tr> <tr> <td>Проект №4 / Проектно дружество / Съвместно дружество №4)</td> <td>10,000</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><i>Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД</i></p>	Главни бъдещи инвестиции за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД		Наименование на инвестицията	Сума (хил. лева)	2015 г.		Проект №1/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №1	10,000	Проект №2/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №2	10,000	2016 г.		Проект №3 / Проектно дружество/ / Съвместно дружество №3	10,000	Проект №4 / Проектно дружество / Съвместно дружество №4)	10,000
Главни бъдещи инвестиции за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД																	
Наименование на инвестицията	Сума (хил. лева)																
2015 г.																	
Проект №1/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №1	10,000																
Проект №2/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №2	10,000																
2016 г.																	
Проект №3 / Проектно дружество/ / Съвместно дружество №3	10,000																
Проект №4 / Проектно дружество / Съвместно дружество №4)	10,000																
Д3	<p>Емисионна стойност на новите акции: емисионната стойност на всяка една нова акция от тази емисия е 100.00 лв. (сто лева), а общата им емисионна стойност е 40,000,000 лв. (четирисет милиона лева).</p> <p>Начало на публичното предлагане: За начало на публичното предлагане се счита датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД в ТР и публикуването на същото съобщение в два централни ежедневника (в-к „Новинар“ и в-к „Сега“) и на интернет страниците на Емитента и на ИП „БенчМарк Финанс“ АД (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на тези дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. От публикацията на съобщението по чл. 92а, ал. 2 ЗППЦК до началния срок за покупка на акциите трябва да има най – малко 7 (седем) календарни дни.</p> <p>Началната дата, от която започва да тече срокът за закупуване и заплащане на акциите от временната емисия от увеличението на капитала, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) календарни дни от началната дата на публичното предлагане и съвпада с датата на първия ден на търговия на временната емисия на пода на БФБ, Първичен пазар.</p> <p>Краен срок на предлагането: Публичното предлагане приключва в първия работен ден след изтичането на 10 (десет) работни дни, считано от деня, представляващ началото на срока за закупуване на акции. В случай, че крайният срок за закупуване на акции е неработен ден, то за крайна дата за закупуване на акции се счита първият следващ работен ден.</p> <p>Записване на новите акции: Място за записване на акциите – в офиса на ИП „БенчМарк Финанс“ АД, гр. София, 1407, бул. Черни връх № 32А, ет. 2 или в офиса на всеки друг инвестиционен посредник – член на „БФБ – София“ АД и „Централен депозитар“ АД. Записването на новите акции се извършва чрез подаване на нареждане за покупка на акции от временната емисия и се осъществява на пода на БФБ, Първичен пазар. Подаването на нареждания за покупка на акции от временната емисия става при спазване на изискванията за подаване на нареждания за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38.</p> <p>Публично обявяване на резултатите: Дружеството ще уведоми КФН, в срок 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при записване на акциите (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК). В 7-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до</p>																

	<p>КФН и „БФБ – София“ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации във в-к „Новинар“ и в-к „Сега“, както и на интернет страниците на емитента и на ИП „БенчМарк Финанс“ АД. В 14-дневен срок от приключване на публичното предлагане на акции, Дружеството ще представи на КФН и следните документи:</p> <ul style="list-style-type: none"> - удостоверение от ЦД за регистриране на емисията; - банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 2 от Наредба № 2). <p>Издаване на нови акции: След вписване на увеличението на капитала в ТР, Дружеството ще регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД. Акциите ще се считат издадени от момента на регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД</p>
Д4	Доколкото е известно на Дружеството, не е налице съществен за емисията или за предлагането интерес, включително не е налице конфликт на интереси.
Д5	Всички акции от настоящото публично предлагане в размер на 400 000 (четирисотин хиляди) броя обикновени поименни безналични акции с право на глас се предлагат от името и за сметка на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.
Д6	<p>Емисионната стойност на новите акции (100 лв.) е равна на балансовата стойност на една акция, преди увеличението (100 лв.). В същото време балансовата стойност след успешно увеличение на капитала при минимума (с 200,000 броя акции) ще е по-ниска с 0.09 лв. на акция (или с 0.09%) след увеличението, а балансовата стойност след увеличението на капитала при записване на максимума (400,000 броя акции) ще е по-ниска с 0.05 лв. на акция (или с 0.05%), поради което е налице разводняване на капитала на дружеството, по отношение балансова стойност на акция. Следва да се има предвид, че въпреки разводняването на балансовата стойност на акциите на дружеството, може да се твърди, че интересите на съществуващия акционер са защитени от предоставената възможност същия да запише от настоящата емисия наравно с другите потенциални инвеститори. Освен това решението за реализиране на настоящето увеличение, в резултат на което ще се получи разводняване на капитала, е взето еднолично от единствения акционер на дружеството и съответно същия е поел риска и се съгласява с такова разводняване. От всичко казано до тук следва еднозначно да се твърди, че интересът на съществуващият акционер не се накърнява по никакъв начин.</p> <p>В случай, че едноличният собственик не участва в настоящата подписка, непосредственото разводняване в дела на капитала, който той притежава след увеличението ще бъде, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> - При 100% записване на емисията: разводняването на дела му ще достигне 99.88%; - При записване на минималния праг: разводняването на дела му ще достигне 99.75%.
Д.7	Общите прогнозни разходи на акция, са в размер на 0,05 лв. на акция (изчислени като общият прогнозен размер на разходите – 18,902 лв. се раздели на броя ценни книжа, предложени публично (400,000 броя) и същите са за сметка на Емитента. За сметка на инвеститорите са всички разходи свързани с покупката на акции от публичното предлагане, а именно: Дължими такси към ЦД; Дължими такси към БФБ; Банкови такси и комисионни за паричните преводи.

Изготвили
Резюме



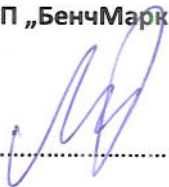
Евелина Анева - Тончева
инвестиционен консултант



Ивелина Илиева
юрисконсулт

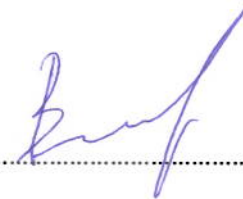
Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи съответно „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и ИП „БенчМарк Финанс“ АД, с подписа си, положен на 29.04.2015г. декларират, че резюмето отговаря на изискванията на закона.

За ИП „БенчМарк Финанс“ АД :



Любомир Бояджиев

изпълнителен директор



Веселин Генчев

изпълнителен директор

За „Нео Лондон Капитал“ ЕАД :



Красимира Вълчева - Апостолова

изпълнителен директор



Проектно консултиране



- ✓ Идентифициране на възможностите за финансиране
- ✓ Изготвяне на проектни предложения
- ✓ Управление на проекти
- ✓ Стратегическо консултиране

[Научи повече](#)

Корпоративно консултиране



- ✓ Инвестиционни проекти и бизнес планове, оценки
- ✓ Корпоративно реструктуриране
- ✓ Сливания и придобивания
- ✓ Посредничество и представителство

[Научи повече](#)

Инвестиционно банкиране



- ✓ Структуриране на управляващи, инвестиционни дружества и АД/СИЦ
- ✓ Публично предлагане на ценни книжа
- ✓ Частно предлагане на ценни книжа
- ✓ Търгово предлагане

[Научи повече](#)

На БенчМарк се довериха:

Централни органи и администрации:

Министерство на финансите, Министерство на правосъдието, Агенция по вписванията, Изпълнителна агенция Главна инспекция по труда, Изпълнителна агенция за насърчаване на малките и средните предприятия, Българска агенция за безопасност на храните и др.

Частни и други организации:

Лавена АД, Фазан АД, Меком АД, Експлат Бета АД/СИЦ, Фонд Имоти АД/СИЦ, Тодоров АД, Ломско пиво АД, Бросс холдинг АД, Ай Ти Ди Нетуърк АД, Лизингова компания АД, Европейска банка за възстановяване и развитие, ЗОД Планета АД, Бета Фарма АД и др.

[Научи повече](#)

Текущи проекти:

ИРО (Първично публично предлагане)

Компания: Нео Лондон Капитал ЕАД
Емисия: 20 – 40 млн. лв.

- ✓ Част I: Резюме
- ✓ Част II: Регистрационен документ
- ✓ Част III: Документ за предлаганите ценни книжа

Текущи проекти:

ИРО (Първично публично предлагане)

Компания: Нео Лондон Капитал ЕАД
Емисия: 20 – 40 млн. лв.

- ✓ Част I: Резюме
- ✓ Част II: Регистрационен документ
- ✓ Част III: Документ за предлаганите ценни книжа