

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

(лева)	За 1 акция	Общо
Емисионна стойност	100	40,000,000
Номинална стойност	100	40,000,000
Брой предлагани акции		400,000
Възнаграждение за инвестиционния посредник	0.03	10,000
Общо разходи по публичното предлагане /прогноза/	0.05	18,902
Нетни приходи от публичното предлагане /прогноза/	99.95	39,981,098

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.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, която съобразно особеностите на Дружеството и на публично предлаганите ценни книжа е необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с Регистрационния документ, с Резюмето и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират в ценните книжа.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Регистрационен документ на Дружеството, Резюмето, и Документа за предлаганите ценни книжа (обикновени акции) с решение №....ПД от 2015 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на Директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Законният представител на Емитента и лицата, представляващи ИП „БенчМарк Финанс“ АД, декларират, че след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че случаят е такъв и че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, и Регистрационният документ съответства на изискванията на закона.

Информация относно отговорните лица, включително лицата, изготвили Проспекта, както и обхвата на отговорността им, е представена в раздел 1. от този документ.

Проспектът за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на “Нео Лондон Капитал” АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите акции.

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта:

- на адреса на дружеството-емитент: гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.
- в офиса на упълномощения инвестиционен посредник „БенчМарк Финанс“ АД гр. София, 1407, ул. „Вискяр планина“ № 19, ет. 2

Проспектът може да бъде получен от инвеститорите лично или на посочен от тях електронен адрес.

Горепосочените документи са достъпни на интернет страницата на Комисията за Финансов надзор и на „Българска фондова борса – София“ АД.

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.com.

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 него 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.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 12 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа по отношение на рисковете при инвестиции в ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 13 и сл. от Регистрационния документ по отношение на рисковете, свързани с дейността на дружеството

Този регистрационен документ следва да бъде четен заедно с всички документи, включени в него, чрез позоваване (вж. раздел 26 „Включване чрез позоваване“).

Съдържание

Съдържание	4
ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ	9
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	11
1.1. Лица, отговарящи за информацията, предоставена в Проспекта и във финансовите отчети на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.	11
1. Декларации от лицата, които отговарят за Проспекта	11
2. ЗАКОНОВООПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	12
2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (вкл. с тяхното членство в професионален орган).....	12
2.2. Подробности, в случай, че одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.	12
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	12
3.1. Избрана историческа финансова информация, отнасяща се до Емитента, представена за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация и всеки последващ междинен период.....	12
3.2. Избрана финансова информация за междинни периоди.....	13
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	13
4.1. Основни рискови фактори	14
4.1.1 Систематичен риск	14
4.1.2 Несистематичен (фирмен) риск	17
4.2. Управление на риска.....	22
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	22
5.1. История и развитие на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД:.....	22
5.1.1. Юридическо и търговско наименование	22
5.1.2. Място и регистрация. Единен идентификационен код (ЕИК)	22
5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността.....	22
5.1.4. Страна на регистрация, седалище и адрес на регистрация според устройствения акт; правна форма; законодателство, съгласно което Дружеството упражнява дейността си	23
5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Дружеството	23
5.2. Инвестиции:.....	23
5.2.1. Главни инвестиции за 2014 г.	23
5.2.2. Главни инвестиции в процес на изпълнение.....	23

5.2.3.	Главни бъдещи инвестиции	23
6.	Преглед на стопанската дейност	24
6.1.	Основни дейности	24
6.1.1.	Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите и основните дейности на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за периода, обхванат от историческата финансова информация.....	24
6.1.2.	Значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени; информация за състоянието на разработването им.....	25
6.2.	Главни пазари.....	25
6.3.	Цели на Нео Лондон Капитал.....	26
6.4.	Целеви проекти	26
6.5.	Фактори, върху които административните, ръководните и управителните органи могат да влияят:.....	28
6.5.1.	Основни критерии за селектиране на проектите	28
6.5.2.	Структуриране на проектите	28
6.5.3.	Маркетинг и продажби.....	30
6.5.4.	Времеви график.....	33
6.6.	Фактори, върху които административните, ръководните и управителните органи нямат влияние	33
6.6.1.	Пазарът на недвижимости във Великобритания	33
6.7.	Ценова динамика на пазара на жилища в Лондон	40
6.8.	Структура и характер на приходите от продажби	48
6.9.	Изключителни фактори, влияещи върху основните дейности и главните пазари на Емитента.....	48
6.10.	Съществена зависимост от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от производствени процеси.....	55
6.11.	Конкурентна позиция.....	55
7.	Организационна структура, ръководство и управление на проектите.....	57
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	58
8.1.	Информация относно съществуващи или запланувани значителни ДМА, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.....	58
8.2.	Екологични проблеми, които могат да засегнат ДМА на Емитента	58
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	58
9.1.	Финансово състояние	58
9.2.	Резултати от дейността	59
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	60

10.1.	Краткосрочните и дългосрочни капиталови ресурси на Емитента.....	60
10.2.	Източници и размер на паричните потоци на <i>Емитента</i>	61
10.3.	Структура на финансирането на <i>Емитента</i>	62
10.4.	Ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.....	63
10.5.	Информация, отнасяща се до очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите по инвестиционната програма на Дружеството посочена в раздел 563	
11.	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ.....	64
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	64
12.1.	Най-значителни неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на настоящия документ.....	64
12.2.	Известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента.....	64
12.2.1.	Характеристики на пазара на недвижимости.....	64
12.2.2.	Фактори способстващи за покачване на цените на жилищата	65
12.2.3.	Фактори задържащи нарастването на цените.....	66
13.	ПРОГНОЗНИ/ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	67
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО	67
14.1.	Данни за ключови лица при Емитента; индикации за основни дейности, извършвани от тях извън Емитента.....	67
14.2.	Конфликт на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство.....	73
14.3.	Гаранции за защита на интересите на инвеститорите.....	73
14.4.	Персонал.....	74
14.5.	Финанси, счетоводство и правно обслужване.....	74
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	75
15.1.	Размер на изплатеното възнаграждение на лицата по т. 14.1.....	75
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	75
16.1.	Дата на изтичане на текущия срок за заемане на длъжност от лицата по т. 14.1.....	75
16.2.	Договори на лицата по т. 14.1, предоставящи обезщетения при прекратяване на заетостта	75
16.3.	Информация за одитния комитет на Емитента или комитет за възнагражденията	76
16.4.	Режим за корпоративно управление	76
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	77

17.1.	Средно-списъчен състав и разбивка по категории дейности на персонала за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на настоящия документ	77
17.2.	Акционерни участия и стокови опции на лицата по т. 14.1	77
17.3.	Договорености за участието на служителите в капитала на <i>Емитента</i>	78
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	78
18.1.	Лица, различни от членове на управителния орган, които пряко или косвено имат участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което участие подлежи на оповестяване по българското законодателство, заедно с размера на участието на всяко такова лице	78
18.2.	Права на глас	78
18.3.	Контрол	78
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	80
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	81
20.1.	Историческа финансова информация	81
20.2.	Проформа финансова информация.....	81
20.3.	Финансови отчети	81
20.4.	Одитирана историческа годишна финансова информация	81
20.4.1.	Изявление	81
20.4.2.	Друга одитирана информация	82
20.4.3.	Източник.....	82
20.5.	Актуалност на финансовата информация	82
20.6.	Междинна и друга финансова информация	82
20.7.	Политика по отношение на дивидентите	82
20.8.	Правни и арбитражни производства.....	83
20.9.	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	83
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	83
21.1.	Акционерен капитал	83
21.1.1.	Размер	83
21.1.2.	Акции, които не представляват капитал	84
21.1.3.	Счетоводна и номинална стойност на акциите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, държани от или от името на самото Дружество, или от дъщерните предприятия на Емитента	84
21.1.4.	Конвертируеми ценни книжа.....	84
21.1.5.	Права за придобиване или за включване на уставен, но неемитиран капитал	84
21.1.6.	Капитал под опция	84

21.1.7.	История на акционерния капитал.....	84
21.2.	Учредителен акт и устав	84
21.2.1.	Предмет на дейност и цели на Емитента.....	85
21.2.2.	Разпоредби, във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи	85
21.2.3.	Права, преференции и ограничения, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции...	87
21.2.4.	Действия, необходими за промяна правата на държателите на акциите	89
21.2.5.	Условия за свикване на годишните и извънредни ОСА, включително условия за допускане.....	89
21.2.6.	Разпоредби в устройствените актове на Емитента, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в неговия контрол	89
21.2.7.	Разпоредби в устройствените актове на Емитента, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена	89
21.2.8.	Разпоредби в устройствените актове на Емитента, които управляват промените в капитала на Емитента	91
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	91
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	91
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	91
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	92
26.	ВКЛЮЧВАНЕ ЧРЕЗ ПОЗОВАВАНЕ	92

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

АД	Акционерно дружество
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка
БФБ	„Българска фондова борса – София“ АД
ДВИ	Директор за връзки с инвеститорите
ДДС	Данък добавена стойност
ДМА	Дълготрайни материални активи
ДНА	Дълготрайни нематериални активи
ДОПК	Данъчно-осигурителен процесуален кодекс
Дружеството	„Нео Лондон Капитал“ ЕАД
ЕАД	Еднолично акционерно дружество
Емитентът	„Нео Лондон Капитал“ ЕАД
ЕООД	Еднолично дружество с ограничена отговорност
ЕС	Европейски съюз
Заместник-председателят	Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ към КФН
ЗДДФЛ	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗКПО	Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗНФО	Закон за независимия финансов одит
ЗПЗФИ	Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗППЦК	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ	Закон за пазарите на финансови инструменти
ИДЕС	Институт на дипломираните експерт счетоводители
ИП	Инвестиционен посредник
Кодекса	Национален кодекс за корпоративно управление
КФН, Комисията	Комисия за финансов надзор
МВФ	Международен валутен фонд
МСС	Международен счетоводен стандарт
МСФО	Международни стандарти за финансово отчитане
МФ	Министерство на финансите на Република България
Наредба №2	Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
Наредба №38	Наредба № 38 от 25 юли 2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
Нови акции	Обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми, с право на глас и с номинал от 100 лева, предмет на настоящото предлагане
НОК	Нетен оборотен капитал
НСИ	Национален статистически институт
ОИСР	Организация за икономическо сътрудничество и развитие
ООД	Дружество с ограничена отговорност
ОСА	Общо събрание на акционерите
Р. България; България	Република България

Проспектът	Документална съвкупност съставена от резюмето, регистрационния документ и документа за предлаганите ценни книжа по настоящото публично предлагане
Регламентът	Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията 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
СД	Съвет на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД
Устав	Приетият под условие Устав
ЦД; ЦД АД; Централен депозитар	„Централен депозитар“ АД
Н1, Н2	Съответното календарно полугодие за дадена година
Q1, Q2, Q3, Q4	Съответното календарно тримесечие за дадена година

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. Лица, отговарящи за информацията, предоставена в Проспекта и във финансовите отчети на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

Членовете на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД:

- Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова
- Адвокатско дружество "Богданови Пенев"
- „Алтерама“ ЕООД (до 18.05.2015 год.)
- Георги Александров Тонков (от 18.05.2015 год.)

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ, съответно за цялата информация в него. Изпълнителният директор с подписа си в края на този документ декларира, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Съставителят на финансовия отчет на Емитента – Даниел Златков Колев по отношение на годишния финансов отчет за 2014 г. и междинния финансов отчет на дружеството към 31.03.2015 г. отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в тези финансови отчети.

Регистрираният одитор, заверил годишния неконсолидиран финансов отчет на Дружеството за 2014 г. Николай Михайлов Полинчев отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, за вредите, причинени от одитираният от него финансов отчет.

Инвестиционен посредник „БенчМарк Финанс“ АД с ЕИК 131225156, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1407, ул. Вискяр планина № 19, ет. 2, представлявано заедно от Любомир Николаев Бояджиев и Веселин Димитров Генчев, в качеството им на представляващи, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Декларациите по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК на членовете на СД на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, на съставителите на финансовите отчети и на одиторите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД представляват неразделна част от Проспекта.

Отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта са следните служители на ИП „БенчМарк Финанс“ АД: Евелина Огнянова Анева – Тончева – инвестиционен консултант и Ивелина Мирославова Илиева – юрисконсулт.

1. Декларации от лицата, които отговарят за Проспекта

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и за информацията в *Проспекта*, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че е така, декларират, че информацията, съдържаща се в

Прспекта, не е невярна, подвеждаща или непълна, доколкото им е известно отговаря на фактите, и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписите си на последната страница на този Регистрационен документ Красимира Вълчева Вълчева - Апостолова в качеството ѝ на изпълнителен директор на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, както и „БенчМарк Финанс“ АД, представлявано от Любомир Бояджиев и Веселин Генчев в качеството им на представляващи, декларират, че след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че случаят е такъв и че информацията, съдържаща се в Прспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, и Прспектът съответства на изискванията на закона.

2. ЗАКОНОВООПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (вкл. с тяхното членство в професионален орган).

Годишният финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за 2014 г. е заверен от Николай Михайлов Полинчев. Одиторът, отговорен за одитния ангажимент – Николай Михайлов Полинчев е член на ИДЕС, регистриран под номер 0684. Адресът на одитора е гр. София, 1303, ул. Инж. Иван Иванов 70, вх. Б, ет. 3, ап. 10.

2.2. Подробности, в случай, че одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (01.01.2014 г. – 31.12.2014 г. и до 31.03.2015 г.) няма одитори, които са подали оставка или са били отстранени.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Избрана историческа финансова информация, отнасяща се до Емитента, представена за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация и всеки последващ междинен период

Настоящият регистрационен документ включва чрез позоваване (вж. т. 26 „Включване чрез позоваване“) и включва информация, извлечена от одитирания годишен финансов отчет на Емитента към 31 декември 2014 г, и междинния неодитиран финансов отчет към 31.03.2015 г., изготвен в съответствие с МСФО, приети в Европейския съюз.

В Таблица № 1 по-долу е представена систематизирана финансова информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за последната финансова година, както и към 31.03.2015 г..

Данните към 31 декември 2014 г. са взети от одитирания годишен финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД.

3.2. Избрана финансова информация за междинни периоди

Представената информация е съгласно одитиран годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2014 г., както и в съответствие с междинен финансов отчет на дружеството към 31.03.2015 г.

Таблица №1

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

Таблица №2

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ЗА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ ЕАД		
	31.12.2014	31.03.2015
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1	
Приходи	1	
Разходи за външни услуги		-1
Разходи		-1
Оперативна печалба	1	
Печалба/Загуба за периода	1	-1

Стойностите са в хиляди лева

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

По-подробна информация за представените данни и за промените във финансовото състояние на Дружеството е представена в раздел 9 „Операционен и финансов преглед“.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акции, в частност в акциите, емитирани от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, е свързано с поемането на определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва

внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните рискове, свързани с дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, подробно изложена в т. II. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение за евентуално придобиване на ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Потенциалните инвеститори следва да са наясно, че действителните бъдещи резултати от дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД могат да се различават съществено от минали резултати вследствие на множество фактори, включително, но не само, от посочените по-долу рискове.

Инвеститорите трябва да имат предвид също така, че рисковете, описани по-долу, не са единствените, които „Нео Лондон Капитал“ ЕАД среща при осъществяване на своята дейност. Допълнителни рискове и/или несигурни събития, които към настоящия момент не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и неговите финансови резултати.

Дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД АД е изложена на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичния отрасъл, в които дружеството работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

4.1. Основни рискови фактори

Основните рискови фактори, свързани с дейността на Дружеството са разгледани по групи и в последователност спрямо значимостта им за дейността на Дружеството. Базови за Дружеството са рисковете, свързани с търговската му дейност. До голяма степен растежът и успехът на компанията зависят от общото икономическо състояние и развитието на бизнеса във Великобритания. Забавянето на икономическия растеж, свиването на търсенето и покупателната способност на населението могат да доведат до стагнация на икономическата дейност, което, косвено да се отрази негативно и върху търсенето на продуктите, предлагани от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. Осъществявайки дейността си, „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е изложено основно на:

4.1.1 Систематичен риск

Систематичният риск е вероятността да се получат кумулативни загуби от събитие, което от своя страна предизвиква серия от последователни загуби по верига от институции или пазари, които съставляват система. По своето същество, систематичните рискове са рискове, които са породени и се развиват извън емитента, но оказващи ключово влияние и върху неговата дейност. Тези рискове са характерни с това, че засягат целия пазар и всички негови участници, или големи части от него, като не могат да бъдат избегнати чрез похвати за диверсификация на риска.

Систематичният риск може да бъде разделен на:

1) Валутен риск

Приходите и разходите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД са основно в британски лири, поради което, съществува валутен риск за Дружеството, което произтича от плаващия курс на британската лира спрямо българския лев и съответно негативни промени във валутните курсове пряко може да рефлектира върху приходите от дейността и резултатите на дружеството

2) Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на Великобритания. Влошаването му би могло да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента, с оглед спецификите на дейността на емитента. Великобритания има стабилен първокласен кредитен рейтинг, като в средата на юни 2014 г. *Standard & Poor's (S&P)* е отразил положителна промяна от негативна в позитивна перспектива. Риск по отношение на кредитния рейтинг на страната би се наблюдавал при евентуално напускане на страната на ЕС, както и в случай на нови вълни на глобална икономическа и/или финансова криза, която би се отразила негативно на всички държави.

3) Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси върху стопанския и инвестиционен климат, и в частност върху възвръщаемостта на активите. От съществено значение за този риск са водената икономическа политика, промените в законодателството, и като цяло, риска от политическа дестабилизация. По данни на изследванията на Световната банка (<http://data.worldbank.org/indicator/IC.BUS.EASE.XQ>), общият показател за бизнес климат във Великобритания благоприятства инвестиционния климат, като страната е подредена на 8 място сред 198 икономики съгласно определените критерии. Проявлението на политическия риск във Великобритания би могло да има негативно влияние върху дейността на дружеството и да се отрази негативно върху резултатите му.

Оценката на мениджмънта на Дружеството е, че към датата на изготвяне на настоящия документ не би могло да се прогнозира дали в краткосрочен план политическата ситуация ще се влоши, но като цяло остава стабилна. Присъединяването към НАТО и членството в Европейския съюз на България, налагат поддържане на макроикономическа и политическа стабилност, включително спазване на определени зададени икономически критерии за членство в Европейския валутен съюз – ограничен бюджетен дефицит, ниска инфлация, ниски нива на дългосрочните лихвени проценти, стабилност на валутния курс, изпълнение на поети международни ангажименти. Независимо от съществуващата относителна политическа нестабилност в България през последните няколко години, очакванията са че фискалната политика, касаеща инвестиционния климат и облагането на доходите на физическите и юридическите лица, генерирани от сделки на капиталовия пазар, няма да претърпят съществени промени в краткосрочен план.

4) Форсмажорни обстоятелства

Проявата на форсмажорно обстоятелство би могло да причини значителни имуществени щети, в зависимост от силата на природното бедствие или авария, които да доведат до спирането и дори прекратяване на дейността на цели сегменти в икономиката и на предприятията в тях. От тази гледна точка, форсмажорни обстоятелства като военни действия, земетресения,

наводнения и други природни бедствия, биха имали пряк негативен ефект върху дейността и реализираните от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД финансови резултати.

5) Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риск от неблагоприятна промяна на лихвените равнища, която би довела до повишаване на лихвените разходи на дружеството, и/или би довела до затруднения в кредитирането. Промяната на лихвените равнища би довела до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. Евантуално повишаване на лихвените нива би повишило разходите на дружеството и съответно би се отразило негативно върху финансовите резултати на дружеството.

6) Инфлационен риск

Инфлацията влияе пряко върху възвръщаемостта на инвестициите на компаниите. За 2014 година, по данни на (Статистическа служба), е отчетена средногодишна инфлация от 0.9%. Този факт е потвърждение на тенденцията от последните години инфлацията във Великобритания да бъде на ниски, на моменти и дори леко отрицателни нива, което като цяло е благоприятно условие компаниите да прогнозира бъдещите си резултати. Инфлационният риск е пряко свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Ниската степен на изложеност на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи. Въпреки, че не са пряко свързани с увеличението на общото равнище на цените, инфлационните процеси във Великобритания се отразяват косвено както в увеличаване на разходите на Дружеството – чрез цените на използваните услуги, така и върху цените на крайния продукт, предлаган него.

7) Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Този риск се характеризира и касае основните макроикономически индикатори – брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката, включително биха се отразили негативно и върху приходите от дейността на дружеството.

8) Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на съществуващи и/или новонавлизащи доставчици на недвижими в района на Централен Лондон. Дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е концентрирана в областта на финансиране и управление на проекти по изграждане на жилищни сгради в Централен Лондон.

През последните години, пазарът на недвижими в Централен Лондон се разви изключително динамично. Преки конкуренти на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД в областта на жилищните сгради в Централен Лондон са множество други компании, които прилагат идентичен или сходен бизнес модел.

Основните секторни рискове, които оказват влияние на дейността на Дружеството са:

- характер на търсенето – предлаганите недвижими са с нарастващ темп на потребление с оглед увеличаващото се външно и вътрешно търсене;
- доходите на населението – увеличаване на мотивацията и възможностите на населението да инвестира в недвижими;
- концентрация по клиенти – очаква се основно външни инвеститори да купуват значителен процент от единиците в разработваните обекти;
- международни конкуренти – съществуват реално и историческата положителна доходност на атрактивни нива се очаква и за напред да предизвиква навлизане от страна на международни инвеститори;
- производствен риск – Дружеството ще работи с подизпълнители и изпълнители и по договори, обвързан с гаранционни клаузи и неустойки, което свежда производствения риск до минимум.

9) Риск от промяна на нормативната уредба

С оглед факта, че дружеството ще инвестира в пазара на недвижими имоти във Великобритания, е налице риск от промяна в приложимата нормативна уредба, касаеща дейността на дружеството, в посока затягане на изискванията по отношение на международни участници на пазара и/или в други негативни за дружеството посоки, произлизащи от изменения в нормативната уредба на Великобритания. Към датата на изготвяне на настоящия документ не са налице индикации в такава посока, но следва да се има предвид, че проявлението на такъв риск би имал пряко негативно влияние върху дейността на дружеството.

4.1.2 Несистематичен (фирмен) риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Дружеството и с неговата организационна, управленска и административна структура, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Обикновено, компаниите имат пряк контрол върху несистематичния риск, на който са изложени. Вероятността за тази възвръщаемост може да бъде отчетена чрез дисперсията и стандартното отклонение. Чрез тях се отчита разсейването на всички вариантни стойности на възвръщаемостта от изчислената средно-претеглена величина и се дава специфична оценка на количествените аспекти на риска.

Мениджмънтът на Емитента се стреми да минимизира този риск във възможно най-висока степен, като членовете на СД на Емитента и управленският състав се съобразяват и спазват всички съвременни изисквания за добро корпоративно управление. Отделно от това, в случай, че настоящото публично предлагане приключи успешно „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще стане публично дружество и ще извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на ОСА на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

Графика 1: Основни специфични за проектите рискове и третирането им

Забавяне на изпълнението Договори под ключ с основния изпълнител Неустойки за забава	Забавяне на реализацията Рискът се носи, няма възможност за елиминиране	Забавяне дългово финансиране Рискът се носи, няма възможност за елиминиране	Временен спад на цените Рискът се носи, няма възможност за елиминиране	Валутен риск Хеджиране посредством деривативи
Природни рискове, аварии Застраховане	Превишаване на разходите Застраховане Гаранции и неустойки от основния изпълнител	Юридически рискове Ползване на първокласни консултанти с професионална застраховка	Данъчни рискове Ползване на първокласни консултанти с професионална застраховка	Обслужване на дълга Ползване на собствен капитал за финансиране на временен недостиг

Същевременно, рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвръщаемост от направената инвестиция. Основният риск и несигурност за акционерите на Дружеството е вероятността тяхната инвестиция в негови акции да не запази своята стойност, както и да не генерира очакваната от тях възвръщаемост.

1) Бизнес риск

Свързан е със специфичната дейност на Дружеството и отразява несигурностите от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Тук, особено сложно е предвиждането на движението на цените на недвижимостите в Централен Лондон. Основният бизнес риск за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е свързан с възможността за неблагоприятно изменение на цените на недвижимостите, както и промяна на размера на разходите за довършване на недвижимостите обект на инвестиране от страна на Дружеството, разходите свързани с реализацията на готовите недвижими обекти, както и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на недвижимостите в Централен Лондон би довело до намаляване на приходите от продажби, съответно до намаляване на финансовия резултат. Факторите, влияещи върху пазарните цени, са много и трудно предвидими. Особено сложно е предвиждането на движението на цените на недвижимостите. Въпреки, че не са пряко свързани с увеличението на общото равнище на цените, инфлационните процеси в Великобритания се отразяват косвено както в увеличаване разходите на Дружеството – чрез цените на използваните услуги, така и върху цените на крайния продукт, предлаган него.

Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за Дружеството ще бъде в следните направления:

- Диверсификация на портфейла от проекти;
- Бързо реагиране и адаптиране на предлаганите от Дружеството продукти, съобразно променящите се желания на крайните потребители и инвеститори в недвижими обекти;

- Непрекъснато подобряване на качеството на предлагания продукт в съответствие с техническите иновации в бранша;
- Засилен контрол при прилагане на приетите планове и стратегии за развитие;
- Ефективно управление на финансовите ресурси;
- Високо качество на предлагания продукт.

2) Финансов риск

Входа на обичайната си стопанска дейност, Дружеството е изложено на различни финансови рискове. Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, които фирмата използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или отложени плащания, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задължнялост са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на Дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения. Показателите за дела на капитала, получен чрез дългови ценни книжа и/или заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства. Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения.

Увеличението на стойността на този показател показва и увеличаване на финансовия риск. Друга група показатели се отнасят до входящите парични потоци, чрез които става възможно плащането на задълженията на фирмата. Показател, който може да се използва, е показателят за изплащане на фиксираните плащания (лихвите). Този показател показва колко пъти фиксираните лихвени плащания се съдържат в стойността на дохода преди плащането на лихвите и облагането му с данъци. Същият дава добра индикация за способността на Дружеството да изплаща дългосрочните си задължения. Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато Дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Индикатор за риска в случая е степента на финансов ливъридж, която се изразява като отношение на дохода преди плащане на лихви и данъци към дохода преди плащането на данъци. Когато дадена фирма постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията). Приемливата или „нормалната“ степен на финансовия риск зависи и от бизнес

риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

3) Ликвиден риск

Ликвидните рискове са свързани с възможността Дружеството да не погаси в договорения размер и/или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на добре развита политика по управление на парични потоци и поддържането на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията. Търговските банки, с които дружеството поддържа добри бизнес отношения са друг източник на ликвидни средства.

4) Кредитен риск

Дружеството предплаща част от цената на съвкупните инвестиции в недвижими (сгради), като останалата част се дължи при завършване на сградите. Ако Дружеството не съумее да реализира недвижимостите до момента на тяхното завършване, то ще е обект на кредитен риск и съответно това ще се отрази пряко върху резултатите му.

5) Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани с управлението на Дружеството, а именно:

- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Дружеството или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти;
- липса на подходящо ръководство за конкретните проекти или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Дружеството;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България, много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще се определят до известна степен от способността на Дружеството да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

6) Риск на насрещната страна

Рискът на насрещната страна е свързан с опасността някой от партньорите, контрагентите или потенциалните купувачи да не спази поетите ангажименти по договор към дружеството и/или да забави/ не изплати дължимо плащане. Реализация на този риск би имала пряко негативно влияние върху дейността и/или резултатите на емитента. Рискът на насрещната страна следва да бъде вземан предвид, когато насрещната страна е съществен доставчик или клиент и като такъв е в състояние да упражни критично за дейността въздействие със сериозен негативен ефект за дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. Преглед на планираната дейност на дружеството показва, че страни, които са носители на риска на насрещната страна, с потенциал за сериозен негативен ефект са:

- 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, чието мнение, становище или оценка, ако бъдат неточни биха представлявали неизпълнение на договорно задължение и в резултат биха довели до погрешни решения и действия със сериозен негативен ефект;
- Банкови финансови институции и други финансиращи институции, поели ангажимент за финансиране на проектите в случай, че в следствие откажат такова в изпълнение на договорните си задължения и предизвикат невъзможност за завършване на придобиването на проект или изпълнението му със сериозни загуби от невъстановяване на вече авансирани и изплатени суми по него;
- Купувачи на значителни части от готовите жилищни единици, които не се окажат, че не са в състояние да завършат покупката си и нейното заплащане.

7) Риск от силна конкуренция

Рискът от силна конкуренция е съществен за дружеството и е свързан с това негови конкуренти да предлагат по-добри условия както по отношение на придобиването на недвижимостите, така и при последващото пласиране. Основен инструмент за управлението на този риск е квалификацията и опита на мениджмънта и уменията им да вземат гъвкави решения и да се адаптират бързо при променяща се конюнктура или при навлизане на нов пряк конкурент, като предлагат достатъчно атрактивни условия.

8) Риск, свързан с осъществяване на дейност на чуждестранен пазар

Този риск е свързан с потенциална опасност за дейността на дружеството поради непознаване на спецификите на чуждестранния пазар. Както е видно и от настоящия документ, преди решението за инвестиция, е направен детайлен и задълбочен преглед и анализ на пазара, разгледани са всички опасности и възможности, които биха могли да се случат при осъществяване на дейността на дружеството, поради което считаме, че изложеността на дружеството е сведена до минимум. В бъдеще текущия анализ на пазара и непрекъснатото му проследяване ще бъдат основен инструмент за превенция на проявлението на този риск.

9) Риск от осъществяване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Рискът от извършване на сделки със свързани предприятия при условия различаващи се от пазарните към момента на сделката се елиминира и поддържа минимален дотолкова, доколкото Емитентът се стреми да спазва прозрачна политика във връзка с отношенията си и третирането на свързаните дружества. Доколкото съществуват сделки в икономическа група, те се сключват при стандартните пазарни условия в дадения момент и не облагодетелстват никой от страните.

10) Риск от неуспешно приключване на публичното предлагане

Поради липсата на интерес за инвестиции на българския капиталов пазар и в частност в „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, е възможно да не бъде набран минимално определения капитал от настоящата емисия и при това положение ще е налице неуспешно приключване на подписката и връщане на внесените суми по надлежния ред. Минимално идентифицираният праг за успешност на емисията е идентифициран именно с оглед спецификите на потенциалната бъдеща инвестиция и реално под този праг, дружеството не би могло да осъществява

предвидената дейност, т.е. не би могло да реализира описаните видове проекти докато не бъде осигурен необходимия минимален ресурс.

4.2. Управление на риска

Голяма част от рисковете, пред които е изправен Емитентът са подробно описани в настоящата раздел 4 „РИСКОВИ ФАКТОРИ“, по-горе, като целта на този раздел е да се опишат стъпките и процедурите, предприети от мениджмънта на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД с цел следване на дългосрочната политика за развитие на Дружеството, където рисковете са надлежно идентифицирани и тяхното въздействие се управлява по начин, минимизиращ негативния им ефект върху дейността и финансовото състояние на Дружеството и гарантиращ непрекъснатост на бизнеса.

Управлението на риска цели да:

- Идентифицира потенциални събития, които могат да повлияят на функционирането на Емитента и постигането на определени оперативни цели;
- Контролира значимостта на риска до степен, която е сметена за допустима за Емитента;
- Постигне финансовите цели на Емитента при възможно по-малка степен на поет риск.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД:

5.1.1. Юридическо и търговско наименование

Юридическото и търговско наименование на Дружеството е „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

5.1.2. Място и регистрация. Единен идентификационен код (ЕИК)

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Агенция по вписванията и е учредено в гр. София и му е присвоен ЕИК 203039149.

5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността

Дружеството е учредено през 2014 година с предмет на дейност включващ: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими вещи и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт.

Съгласно приетият от едноличния собственик на 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.

Съществуването и дейността му не са ограничени от прекратително условие или срок на съществуване.

5.1.4. Страна на регистрация, седалище и адрес на регистрация според устройствения акт; правна форма; законодателство, съгласно което Дружеството упражнява дейността си

Дружеството е регистрирано и упражнява дейността си според законодателството на Р. България. Седалището и адреса на управлението на дружеството са гр. София 1407, р-н „Лозенец“, ж.к. „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 6, ап. 11.

5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Дружеството

Дружеството е сменило седалището си и адреса на управление от гр. София, ПК 1700, ж. к. Студентски град, ул. „Йордан Йосифов“ № 8 Б, ет. 2, офис 8 на гр. София ПК 1407, р-н „Лозенец“, ж.к. „Лозенец“, бул. „Джеймс Баучер“ № 103, ет. 6, ап. 11. На 18.05.2015 год. в ТР към агенция по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите на Емитента. От СД е освободено дружество „АЛТЕРАМА“ ЕООД и на негово място за член на СД е вписан Георги Александров Тонков.

От вписването на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД в търговския регистър през 2014 г. до настоящия момент:

- Не е извършвана промяна на фирменото наименование на Дружеството;
- Не е осъществявано прехвърляне или залог на Дружеството;
- Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- Няма подадени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на Дружеството;
- Не са настъпвали съществено промени в предоставяните от Дружеството услуги.

Към момента, капиталът на Дружеството е в размер на 50,000 лв. (петдесет хиляди лева), разпределен в 500 (петстотин) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка.

5.2. Инвестиции:

5.2.1. Главни инвестиции за 2014 г.

Дружеството не е извършвало инвестиции до датата на настоящия документ.

5.2.2. Главни инвестиции в процес на изпълнение

За 2014 г. и към 31.03.2015 г. Емитентът е не извършил инвестиции и няма сериозни инвестиции, които са в процес на изпълнение.

5.2.3. Главни бъдещи инвестиции

Предвижданията за основните капиталови инвестиции на Дружеството за периода през, и след 2015 г. са свързани предимно с желанието на мениджмънта за включване в пазара на недвижими имоти в Лондон.

Понастоящем дружеството няма набелязани конкретни инвестиционни проекти.

За приблизителна ориентация за размера на очакваните инвестиции предоставяме информация въз основа на някои инвестиционни проекти, които са били представени на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД от трети лица. Предвижданията са, че дружеството ще се ангажира с подобни проекти. Представените прогнозни суми за размера на капитала, който дружеството ще инвестира по един от следните начини:

- Директна покупка на жилищни единици в процес на изграждане или преобразуване с предварителен договор;
- Като дялово участие в проектни дружества, нарочно създадени за изпълнението на конкретен проект по изграждането на жилища в Лондон, Великобритания. Предвижда се проектните дружества да финансират покупките на земя и строителните работи посредством привличане на дългов капитал (банкови заеми) от банки във Великобритания. Тези заеми се очаква да финансират до 80% от необходимите инвестиционни разходи по изпълнението на проектите от проектните дружества;
- Съвместно дружество с локален партньор.

Таблица № 3

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

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

6. Преглед на стопанската дейност

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите и основните дейности на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за периода, обхванат от историческата финансова информация

Дружеството не е осъществявало основната си дейност за периода обхванат от историческата финансова информация, като през 2014 г. е реализирало приходи в размер на 1,000 лв. за консултантски услуги. Към 31.03.2015 г. са реализирани само разходи за външни услуги – консултантски услуги на стойност 1,000 лв. Основните дейности за периода включват основно подготвителни и проучвателни работи.

6.1.2. Значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени; информация за състоянието на разработването им

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2014 г. и до момента), Емитентът не е разработвал или въвеждал нови продукти и/или услуги.

6.2. Главни пазари

Понастоящем Дружеството не осъществява стопанска дейност и не участва на пазара на недвижимости в Лондон, Великобритания, където възнамерява да се включи и осъществява главната си стопанска дейност. Освен в Лондон понастоящем Дружеството не възнамерява да осъществява операции в други градове на Великобритания. Това е отразено и в наименованието на Емитента, което е „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

Дружеството възнамерява да осъществява инвестиране на едро в проекти за жилищни сгради в Лондон:

- в процеса на изграждането им;
- в процеса на реконструкцията им от офисни/индустриални в жилищни.

Графика 2: Бизнес модел



Реализация на готовите жилища ще се извършва по единично на дребно. При придобиване отстъпката от цената на дребно е над 15%. Нео Лондон Капитал ще инвестира собствен капитал в размер до 20% от стойността на общите инвестиционни разходи. Останалото финансиране се набавя посредством дългово ипотечно финансиране предоставено от местна търговска банка във Великобритания. Ипотеката ще се учредява върху земята и правото на строеж. Изгражданият строителен продукт служи като залог и се присъединява към ипотеката в момента на завършването му освен ако не е реализиран до тогава.

Изборът на Лондон като място за инвестиране в пазара на жилищни недвижимости е продиктувано от следните фактори:

- Глобален икономически, финансов, образователен и културен център
- Транспортен център
- Привлекателно място за живеене
- Глобален инвеститорски интерес за инвестиции в недвижимост
- Стабилна национална икономика
- Двигател на растежа на острова
- Привлекателен пазар на труда
- Нарастващо население
- Хроничен недостиг на жилища
- Дългосрочен тренд на нарастване на цените и обемите

Графика 3: Разрив на ръстовете Великобритания-ЕС на годишна база



Източник: CB Real Estate (CBRE)

6.3. Цели на Нео Лондон Капитал

Основните цели на Нео Лондон Капитал могат да бъдат редуцирани до четири.

Графика 4: Основни цели на Дружеството



Хронологично те са в следния ред:

- Изграждане на структурата
- Набиране на капитал
- Инвестиции в проекти
- Реализация на готовите жилищни единици

Хоризонтът на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за реализация на тези цели е три години по основния сценарий. При забавяне на реализацията срокът може да бъде удължен.

Цел на емитента е и осигуряването на дългово финансиране на равнище проект за всеки един от предприетите проекти. През първата година (2015) реалистично могат да бъдат предприети два проекта. През втората година Нео Лондон Капитал планира два последващи проекта.

6.4. Целеви проекти

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще инвестира в относително малки по размер проекти на фона на пазара в Лондон. Проектите следва да са снабдени със всички разрешения за строеж, за да

стартира незабавно изпълнение. Дружеството няма да инвестира в спекулативни проекти без право на строеж или други висящи и липсващи компоненти. „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще инвестира само в проекти след консултация с потенциалните кредитори на равнище проект и предварителна договорка за отпускане на дългово финансиране.

Графика 5: Целеви проекти



Ще се предприемат проекти единствено и само с първокласни партньори предприемачи. Когато „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е самостоятелен предприемач, проектът ще се предприема единствено при наличие на първокласен контрагент с предоставени гаранции за срокове на изпълнение и крайни цени за предоставяне на обекта под ключ. Ангажимент от страна на водеща агенция по жилищни недвижимости в Лондон ще е изискване за предприемане на проект във всеки един случай.

6.5. Фактори, върху които административните, ръководните и управителните органи могат да влияят:

6.5.1. Основни критерии за селектиране на проектите

Атрактивната локация на проектите е от ключово значение за техния успех. Дружеството ще се концентрира върху перспективни локации с възможност за бъдещо развитие. Мнението на REMAX London и другите специалисти по жилищни недвижности ще е водещо при избора на локации.

Цените на придобиване и очакваните цени на реализация са определящи за рентабилността на всеки един проект. „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще селектира проекти единствено при ценови нива, които да гарантират добра възвръщаемост и ще избягва спекулативни схеми в които се разчита единствено на възходящия ценови тренд на пазара.

Графика 6: Критерии за селекция



Развитието на локалната инфраструктура е важен фактор за атрактивността на проектите. Политиката на общинските власти във всеки един случай ще бъде изучавана внимателно. Ефективността и сигурността на проектната структура и качествата на потенциалните партньори са изключително важни за успеха на всеки един проект и Дружеството ще подхожда изключително критично към тези фактори.

Всеки един проект ще бъде подлаган на обстоен правен и икономически анализ за неговата пригодност и за оценяване на риска.

6.5.2. Структуриране на проектите

В зависимост от конкретната възможност „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще използва една от следните възможни структури:

- Директна покупка на жилищни единици в процес на изграждане или преобразуване с предварителен договор. Очаква се тази структура да се прилага най-вече при трансформиране на офисни и индустриални сгради в жилищни.
- Покупка посредством 100% притежавано дъщерно дружество в Лондон. Тази структура ще е удачна при привличането на дългово финансиране от страна на финансова институция във Великобритания. Цели се ограничаване на проектните рискове в рамките на дъщерното дружество.
- Съвместно дружество с локален партньор.

Графика 7: Възможни проектни структури

Директна покупка на жилищни единици в процес на изграждане с предварителен договор

Покупка чрез 100% дъщерно дружество с ограничена отговорност регистриран във Великобритания

Съвместно дружество с ограничена отговорност с локален партньор - предприемач

Във всеки един от възможните сценарии ще се държи сметка за данъчните ефекти, както и балансирането на взаимоотношенията с локалния партньор или основен контрагент. Следва да се вземат предвид и безпроблемното ликвидирание на структурата и репатриране на капитала при завършване на проекта.

Дружеството планира да инвестира в земя с разрешени права на строеж за изграждане на жилища и незавършени сгради в процес на изграждане или процес на трансформиране в жилищни такива и да ги реализира в завършено или трансформирано състояние на части обособени като жилищни апартаменти.

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД възнамерява да извършва тази дейност по следните два способа:

Първи способ: Дружеството инвестира в придобиването на право на собственост като заплаща между 10 и 15% от стойността на сградата предмет на придобиване. Останалите 85-90% остават ипотекирани в полза на продавача на сградата или банкова финансова институция - кредитор по отпуснат за целите на придобиването и строителството заем и се погасяват в процеса на реализация на обособените жилищни части или при или след приключване на сградата в зависимост от конкретните договорености. Този способ обикновено се практикува при трансформиране на съществуващи сгради.

Втори способ: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД инвестира в придобиването на право на собственост върху земя с право на строеж или в сграда в процес на изграждане по предварително определена цена. Стойността на инвестицията ще варира между 10 и 15% от договорената цена за правото на собственост. Останалата част ще бъде финансирана посредством банкови заеми, обезпечени с ипотека върху придобивания имот.

Средният размер на подобна инвестиция в 10-15% от стойността недвижимостта, по който и да е от двата способа се планира да бъде 20,000,000 лева. Най-големият размер няма да надвишава 80% от набрания капитал. Минималният размер няма да бъде по малък от 5,000,000 лева

6.5.3. Маркетинг и продажби

Графика 8а: Организация на продажбите



Маркетингът и продажбите на готовите единици ще бъдат организирани от REMAX London. В зависимост от мащабите и конкретните потребности могат да бъдат наети допълнителни агенции по маркетинга и продажбите, чиито цени, дейност и комуникация ще бъдат координирани от REMAX London. Готовите жилищни единици ще бъдат предлагани както във Великобритания, така и зад граница.

В отделните страни (пазари), на които се предлагат жилищните единици могат да бъдат назначени на ексклузивна или неексклузивна база местни агенции.

Основните характеристики и параметри на маркетинговата и продажбената политика ще бъдат при всички положения дефинирани от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и „Алтерама“ ЕООД в консултации с REMAX London.

Очаква се възнагражденията за REMAX London и другите наети агенции да бъде формулирано като процент от продажбите при успешно извършени продажби. Разходите по маркетингови материали обикновено са за сметка на Дружеството.

Проектите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще се управляват от нарочно създадено за целта дружество за управление на проектите „Алтерама“ ЕООД.

Ролята на „Алтерама“ ЕООД е следната:

- Идентифициране на подходящи проекти
- Анализирание на проектите
- Първоначално филтриране
- Предварително изясняване на възможното структуриране на участието на емитента
- Комплектуване на проектите
- Презентиране на проектите пред СД на дружеството
- Организиране на правното обезпечаване с договори и други документи

Графика 8б Роля на Алтерама



- Организиране осъществяването на инвестицията
- Мониторинг и корективни действия
- Периодична отчетност пред СД на дружеството
- Съпоставяне на изпълнението спрямо бизнес плана и отчитане пред СД на дружеството
- Разпределяне на резултатите

Предвижда се годишната издръжка на операциите на дружеството да бъде в рамките на 1.5% от набрания капитал. Част от тази издръжка да покрива директните разходи, а останалата, разходите по дейността на „Алтерама“ ЕООД. Предвижда се разходите по дейността на „Алтерама“ да бъдат покривани от основно възнаграждение в размер от 30% до 50% от годишната издръжка на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД в зависимост от размера на набрания капитал или съответно при набран капитал от 20,000,000 лева до 39,999,999 лева, в размер на 30% възнаграждение от годишната издръжка, а при набран капитал над 40,000,000 лева, основното възнаграждение възлиза на 50% от предвидената годишна издръжка на дружеството.

Бюджетът и годишната издръжка на Дружеството са представени в два варианта в зависимост от набрания капитал в следващите две таблици.

- Вариант (1) При набиране на целевите 40 млн. лева капитал
- Вариант (2) При набиране минималния праг от 20 млн. лева

Различията между вариантите се състоят във възнагражденията на членовете на СД на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и заплащането на „Алтерама“ ЕООД. Обосновката различните мащаби на отговорността и съответно интензивността на дейността на „Алтерама“ ЕООД.

Таблица 19: Издръжка на Дружеството

Вариант 1	(лева)			
	Брой	Месечен разход	Единичен годишен разход	Общо годишни разходи
Членове на Съвета на директорите	7	1,000	12,000	84,000
Наем		2,000	24,000	24,000
Режийни		2,000	24,000	24,000
Счетоводство	1	1,200	14,400	14,400
Одит			15,600	15,600
Пътни и командировъчни			30,000	30,000
Други		2,000	24,000	24,000
Управление проекти				84,000
ОБЩО				300,000
Набран капитал				20,000,000
Годишни разходи като % от капитала				1.50%

Вариант 2	(лева)			
	Брой	Месечен разход	Единичен годишен разход	Общо годишни разходи
Членове на Съвета на директорите	7	2,000	24,000	168,000
Наем		2,000	24,000	24,000
Режийни		2,000	24,000	24,000
Счетоводство	1	1,200	14,400	14,400
Одит			15,600	15,600
Пътни и командировъчни			30,000	30,000
Други		2,000	24,000	24,000
Управление проекти				300,000
ОБЩО				600,000
Набран капитал				40,000,000
Годишни разходи като % от капитала				1.50%

Освен твърдото заплащане за покриване на разходите, „Алтерама“ ЕООД като дружество управляващо проектите, ще бъде мотивирано посредством участие в резултатите от дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. До 7.5% доходност преди данъци не се предвижда участие в резултата от страна на „Алтерама“ ЕООД. С нарастване на доходността нараства и пропорцията на участие на „Алтерама“ ЕООД в резултата, както следва:

- Предвижда се при доходност над 7.5%, но не повече от 10%, се дължи допълнително възнаграждение в размер на 20% от тази част от печалбата, за горницата над 7.5%.
- При доходност върху инвестирания капитал над 10%, но не повече от 15%, се дължи допълнително възнаграждение в размер на 30%, за горницата над 10%, ведно с допълнителното възнаграждение, което се дължи за интервала от 7,5% до 10%.
- При доходност върху инвестирания капитал над 15%, но не повече от 20%, се дължи допълнително възнаграждение в размер на 35% за горницата над 15%, ведно с допълнителните възнаграждения, които се дължат за интервалите от 7,5% до 10% и от 10% до 15%.
- При доходност над 20%, се дължи допълнително възнаграждение в размер на 40% за горницата над 20%, ведно с допълнителните възнаграждения, които се дължат за интервалите от 7,5% до 10% , от 10% до 15% и от 15% до 20%.

При предприемането, управлението, реализацията на проектите и продажбите на готовите жилищни единици Дружеството ще се ползва от услугите на „Алтерама“ ЕООД (дружеството за управление на проектите) както и редица други трети лица-доставчици на съществени за дейността услуги. Ролята на тези лица е представена на следващата графика.

Графика 8в: Управление на проектите



На първия етап от възникването на даден проект основните роли ще бъдат разпределени по следния начин:

- Алтерама ще отговаря за анализа, оценката и структурирането на проекта.
- Dentons ще осъществи правен анализ и оценка на състоянието.
- REMAX London ще осъществява пазарен анализ и оценка на възможностите.

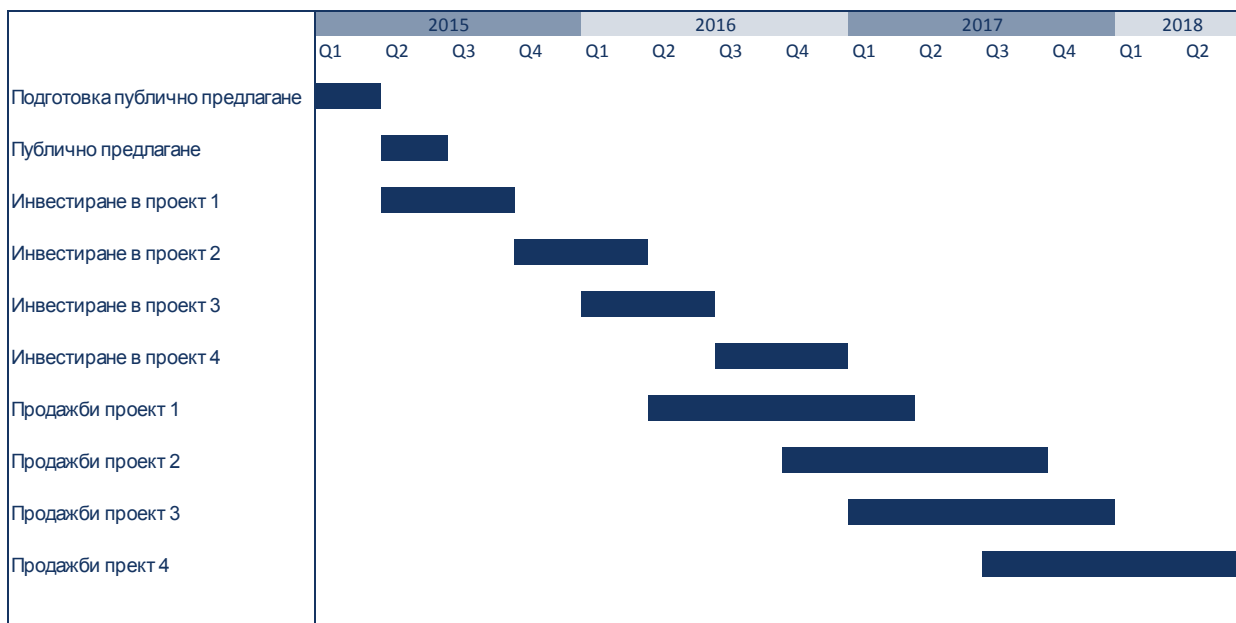
По време на реализацията Алтерама ще ръководи и контролира изпълнението на проекта от основния изпълнител, а REMAX London ще организира и изпълнява маркетинга и продажбите.

При приключването „Алтерама“ ЕООД ще организира репатрирането на капитала и печалбите, отчитането на резултатите и докладването им на СД на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

6.5.4. Времеви график

- Предвид наличните подходящи проекти графикът може да бъде ускорен или забавен. Вместо два проекта през 2015 дружеството може да предприеме един по-голям по размер проект. Бързата реализация не винаги е най-удачния сценарий. Реализацията може да се ускори или забави предвид рентабилността и обслужването на финансирането

Графика 9: Времеви график на предприемане и реализация на инвестиционните проекти



6.6. Фактори, върху които административните, ръководните и управителните органи нямат влияние

6.6.1. Пазарът на недвижимости във Великобритания

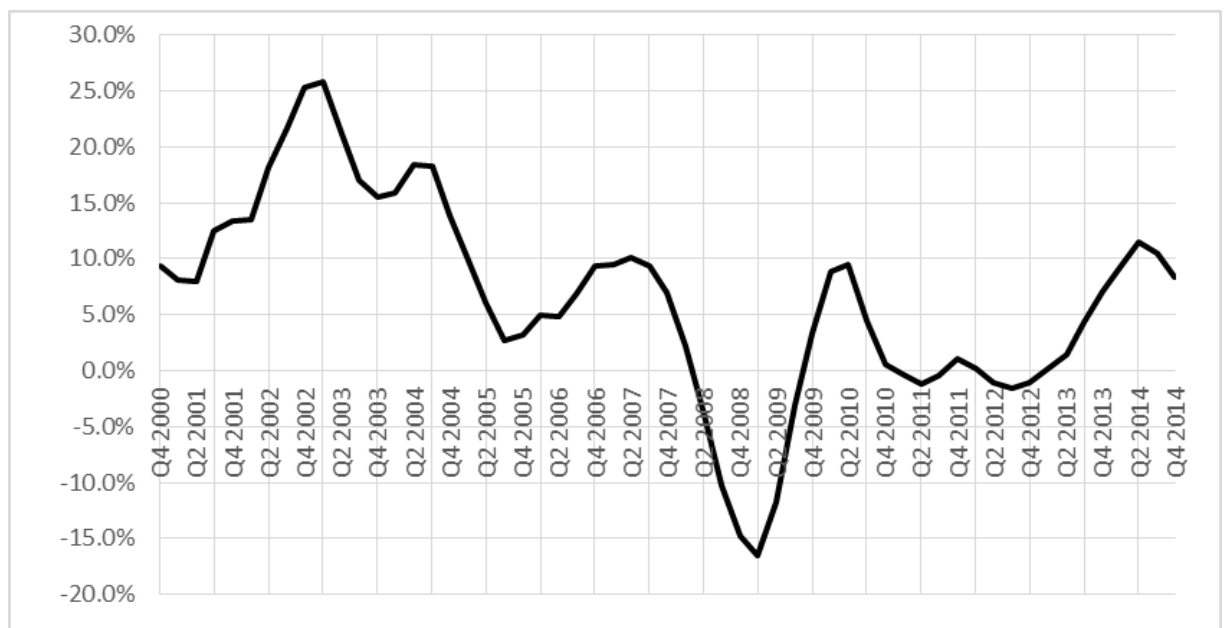
В настоящата точка са използвани следните източници на информация:

- ✓ CBRE – независима агенция за пазарни проучвания, агент и брокер на недвижимости (www.cbre.com);
- ✓ Oxford Economics - независима агенция за пазарни проучвания (www.oxfordeconomics.com);
- ✓ You Gov - независима агенция за пазарни проучвания (www.yougov.uk);
- ✓ JLL - независима агенция за пазарни проучвания, агент и брокер на недвижимости (www.us.jll.com);
- ✓ Ipsos – независима агенция за пазарни проучвания (www.ipsos.com);
- ✓ Mori - независима агенция за пазарни проучвания (www.ipsos.mori.com);
- ✓ Moliar London - независима агенция за пазарни проучвания (www.moliarlondon.com);
- ✓ PWC - независима агенция за пазарни проучвания (www.pwc.com);
- ✓ Национална статистическа служба – Великобритания (www.ons.gov.uk);
- ✓ Nationwide Building Society – независима агенция за пазарни проучвания (www.nationwide.co.uk);
- ✓ CML – Council of mortgage lenders – организация с нестопанска цел (www.cml.org.uk).

1) Исторически план

Пазарът на недвижими 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-сериозното отрицателно движение от -16.5% е отбелязано в края на 2008 г. След края на 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 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.

Графика10: Индекс на цените на жилищата във Великобритания



Източник: Nationwide Building Society

2) Характеристики на пазара на недвижими

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.

Графика 11: Фактори на пазара

Покачващи цените Задържащи цените



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.

3) Фактори способстващи за покачване на цените на жилищата

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 недвижиминости все повече започва да се превръща в привилегия на заможните. Собствениците на недвижиминости 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 недвижиминости, 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 недвижиминости 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 самопазтва.

- **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 Jones Lang LaSalle (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.

Таблица 4: Схеми за насърчаване на предлагането

	Решение	Целеви брой домове	Очакван брой домове	Коментар
1	Преобразуване на офиси в жилища	Няма	10,000-11,000	Схемата не работи съгласно очакванията
2	Помощ при закупуване	Няма	110,000	35,000 през първите 18 месеца, темпото се очаква да спадне
3	Градове градини	135,000 – 500,000	Незначителен	Съществува сериозна локална политическа съпротива и схемата няма да се приложи от правителството
4	Фонд за малки строителни предприемачи	15,000	5,000	Фонд от 500 милиона лири, слабо усвояване
5	Нови жилища за отдаване под наем	Няма, планирани до 30,000	20,000	Фонд от 1 млрд. лири, голям % необхванати от схемата
6	Нови жилищни зони	50,000 в Лондон и 50,000 във Великобритания	10,000	400 млн. лири в Лондон и 200 млн. лири за 30 зони вън от Лондон
7	Високи плътности и високоетажно строителство	Няма	50,000	Голям принос, но слаба разнообразност

Източник: JLL

4) Фактори задържащи нарастването на цените

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.

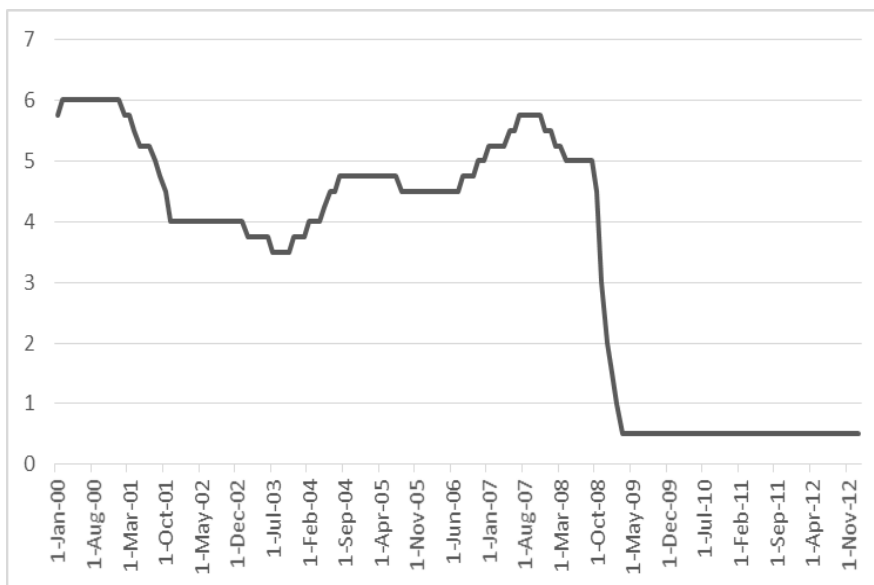
- Опасения относно бъдещите равнища на лихвените проценти

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 недвижимости 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 справяли с подобни нива на лихвените проценти както е видно от следващата графика (панел (а)).

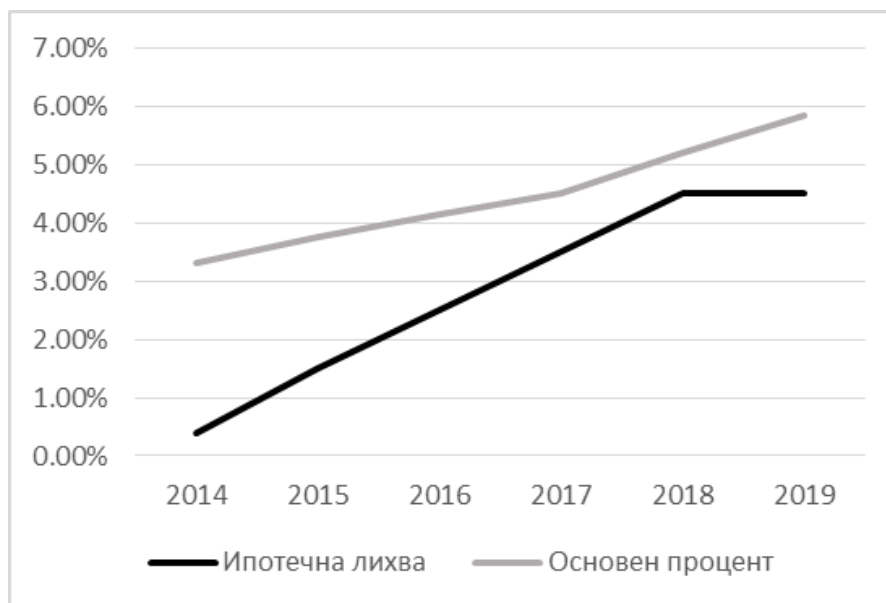
Очакванията са също така, че лихвата по ипотечните заеми няма да се повиши в същата степен както основния лихвен процент, тъй като исторически лихвеният марж между средната лихва по ипотеките и основния лихвен процент се е свивал при покачване на последния.

Графика 12(а): Исторически нива на основния лихвен %



Източник: Национална статистическа служба

Графика 12 (б): Основен лихвен % и средна ипотечна лихва - прогноза

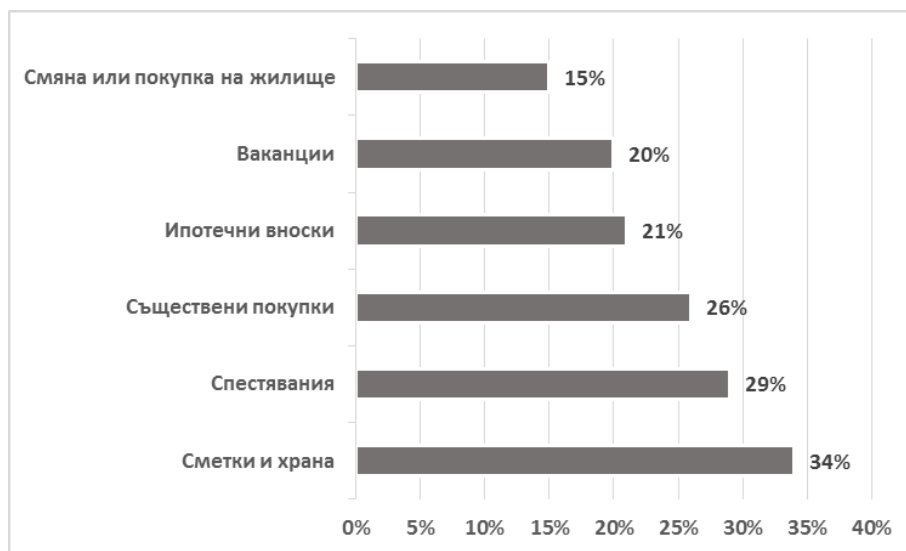


Източник: Oxford Economics

Изследване на JLL, Ipsos, Mori относно вида разходи, които са от най-голямо притеснение за домакинствата поставя ипотечните вноски за жилищно финансиране едва на четвърто място.

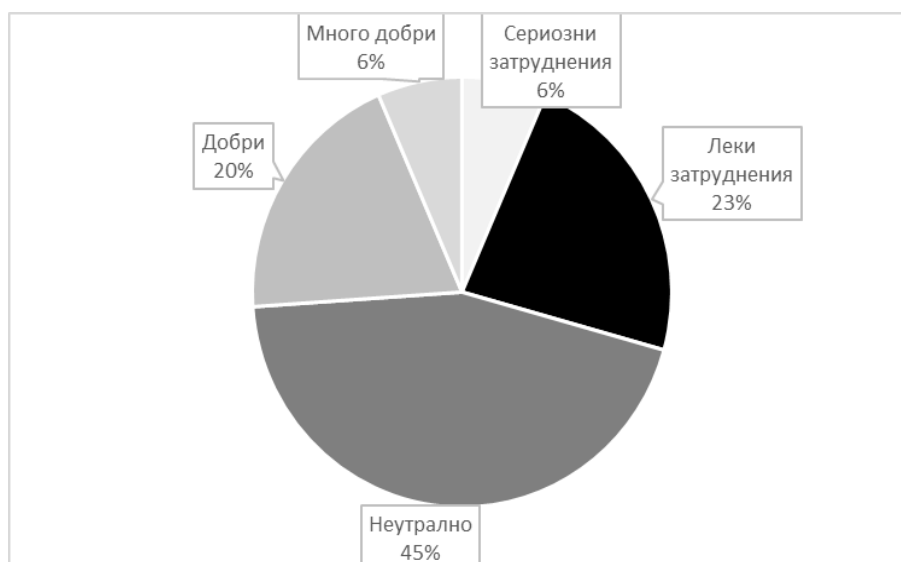
Това изследване е подкрепено и от изследване на *Council of Mortgage lenders (CML), YouGov Plc (YouGov)*, което показва, че само 6% от домакинствата очакват да изпаднат в сериозни финансови затруднения през следващите три години и че около 60% от домакинствата очакват личните им финанси да бъдат в същото или по-добро финансово състояние въпреки очакваните покачвания на лихвените проценти.

Графика 13(а): Основни притеснения на домакинствата за техните финанси



Източник: Ipsos, MORI

Графика 13(б): Основни нагласи на домакинствата за техните финанси



Източник: CML, YouGov

В обобщение нагласите сред независимите анализатори са, че въпреки очакваните повишения на лихвените проценти, домакинствата като цяло с малки изключения ще се справят с произтичащите от това допълнителни финансови разходи.

- 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 недвижимости поради относително ниските им доходи спрямо търсените нива на финансиране. Въпреки това последните нагласи на правителството са да окуражава новите купувачи на недвижимости.

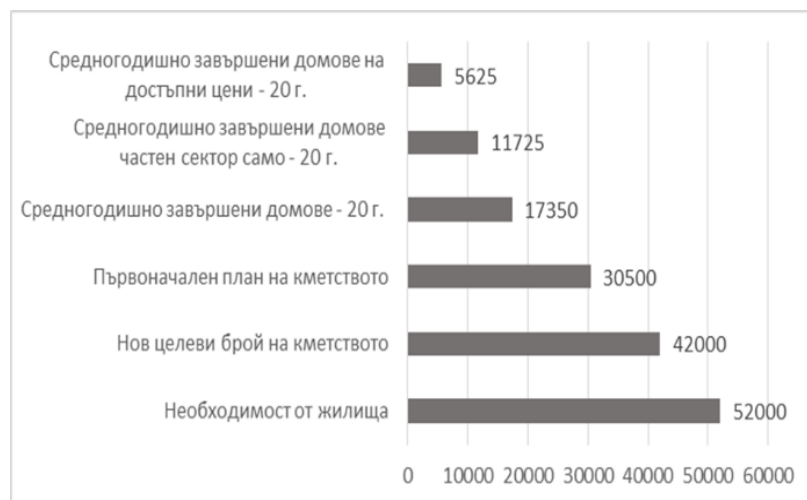
- Придобивни разходи

Високите разходи по придобиване и смяна на жилище също ограничават търсенето и оборота на пазара на недвижимости в Обединеното кралство. Основните компоненти на разходите са изискванията за задатък и държавните такси. Проблемът нараства по значимост с увеличение 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 недвижимости са по-малко на брой и в резултат се получава възходящ натиск на цените поради увеличаване дисбаланс между търсене и предлагане.

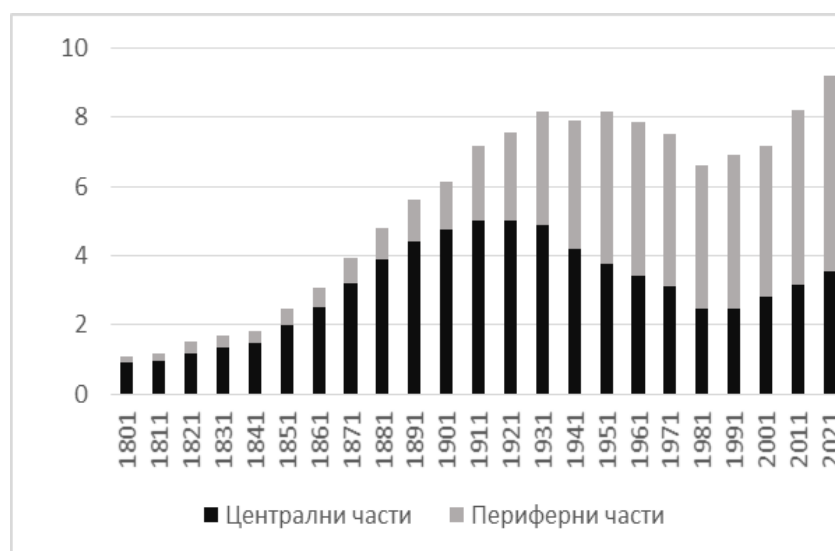
6.7. Ценова динамика на пазара на жилища в Лондон

Всички характерни черти на пазара на недвижимости във Великобритания важат и за Лондон и то още в по-голяма степен. Новостроящите се жилища не съответстват на постоянно нарастващото население на Лондон. През последните 20 г. средногодишно са строени по 17,350 домове, което е значително под нуждите на града. Пазарът в Лондон също изпитва хроничен недостиг на новопостроени жилища. Понастоящем годишно се изграждат около 18,500 жилищни единици, което е значително под целевия брой от 42,000 определен от кмета на Лондон и оценката от 52,000 броя на независимите експерти необходими за задоволяване на потребностите на пазара.

Графика 14(а): Търсене и предлагане на пазара Източник: CBRE



Графика 14(б): Динамика на населението в Лондон



Източник: Национална статистическа служба

Предвид по-голямата имиграция в сравнение с останалите региони на Обединеното кралство възходящият натиск на цените е още по-изразен. Населението в Лондон се е увеличило с 12% (800,000) през изминалото десетилетие и понастоящем е 8.2 милиона. Под влиянието на добрите възможности за работа и атрактивността на града като място за живеене населението продължава да нараства и се очаква да се повиши с около 1,000,000 през следващите десет години. Този ръст подхранва търсенето на жилища. Очакванията са, че строителството на нови домове няма да успее да отговори на това търсене и най-вероятно ще се запази на равнището от 2/3 спрямо нуждите на пазара.

Таблица 5: Състоянието на пазара в числа

Параметри	Стойности
Ръст на населението през следващите 10 години в процентно изражение	14%
Ръст на населението през следващите 10 години в абсолютна стойност	1,000,000
Лист на чакащите жилища в общинските списъци	380,000
Покачване на работоспособното население през последните 10 години в Лондон	17%
Нарастване на броя на чуждестранните студенти в процентно изражение	40%
Брой завършени жилища през 2013	24,000
Необходими нови домове годишно	52,000

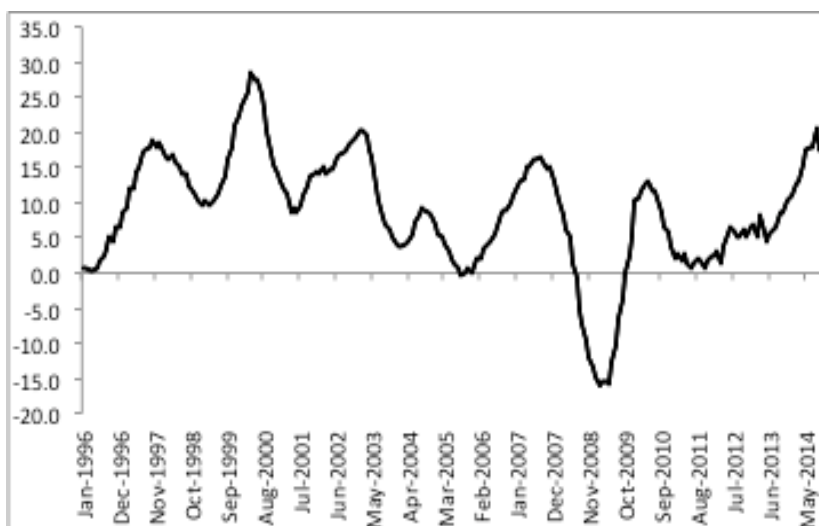
Източник: CBRE

На следващите две графики са представени съответно темпът на нарастване на цените на жилищата на годишна база и средната стойност на жилище в Лондон. С изключение на 2008 и 2009 година, повлияни от световната икономическа криза годишните ръстове са изразено положителни.

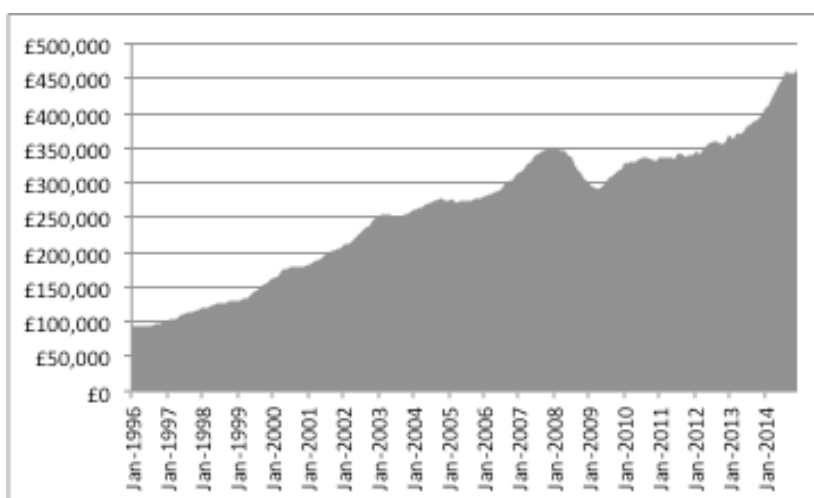
Само през изминалата 2014 година пазарът на жилища в Лондон бележи сериозен ръст от 16%. Местните купувачи продължават да доминират пазара, но интересът от чужбина, който е предимно инвестиционен също е значителен.

През септември 2014 година са започнали продажби на зелено 30 проекта, а за цялото трето тримесечие на 2014 г. общо 60. Според CBRE броят на продажбите на зелено е рекорден и достига 66% от наличните количества за продажба.

Графика 15(а): Годишно изменение на цените в % в Лондон



Графика 15(б): Средна цена на жилищата в Лондон



Източник: Поземлен регистър, Великобритания

Увеличените продажби отразяват засиления интерес от местните купувачи, който се подхранва от подобряващата се макроикономическа конюнктура, както и по-високата наличност на ипотечно финансиране. В допълнение разнообразието и ценообразуването на проектите достъпни за местните купувачи се е подобрило през изминалата 2014 г. Това частично отразява и общото увеличение на броя на започнатите проекти, но също така и значителното нарастване

на жилищните единици в ценовия интервал от 4,000 до 8,000 британски лири на квадратен метър.

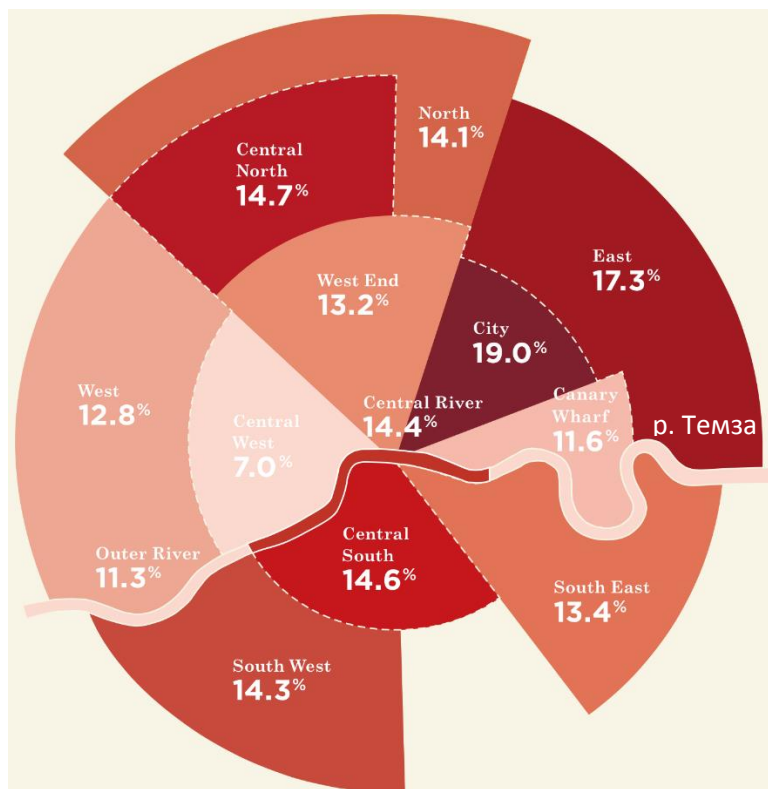
Засиленото представяне на местните купувачи отразява и кметското споразумение постигнато през март 2014, което по същество е доброволен ангажимент поет от строителните предприемачи да маркетингират проектите си първо на лондончани или поне по същото време, по което са достъпни на чуждестранните купувачи. В резултат понастоящем съотношението местни-чуждестранни купувачи е 60-40 в сравнение с нормата от преди две години, която е 30-70. На вторичния пазар местните купувачи са много по-активни и съставляват 75% от купувачите.

Независимо от тези инициативи Лондон продължава да привлича сериозен интерес от чужбина. Въпреки покачването на стойността на стерлинга спрямо другите валути, проектите маркетингирани в чужбина продължават да се продават добре. Това отразява и статуса на Лондон като сигурно място за инвестиране.

6.7.1. Вътрешно-пазарна динамика в Лондон

Като цяло цените на недвижимостите в Лондон се покачват, но динамиката на отделните квартали е различна. Докато най-бързо възстановилите се квартали след кризата са тези в първокласен централен Лондон и централен Лондон, то сегашните най-бързи темпове на нарастване на цените се наблюдават в по-периферните райони. Търсенето се насочва от централните части към периферията и това се отразява едновременно на цените, обемите и предприемаческата дейност. Цените в най-скъпите квартали на Лондон срещат съпротива на настоящите нива, докато тези по-далеч от центъра продължават да се покачват в опит за пропорционално догонване на ценовите нива в централните части на града.

Графики 16: Ръст на цените по географски зони в Лондон



Графика 16 представя схематично растежа на цените по географски зони върху стилизирана карта на Лондон. Растежът в централните зони е значително по-висок от този на пазара на жилища в Лондон като цяло, но изчислен върху доста по-ограничен брой от сделки в сравнение с целия пазар. В този смисъл ръстът на цените в централните зони е индикативен за незадоволеното търсене в тези конкретни зони, но той не е представителен за съвкупния пазар на жилища в Лондон. Според JLL средните цени на недвижимостите в централните части на Лондон са се увеличили с 4.4% през първата половина на 2014, докато те са се покачили с 5.9% в по-периферните квартали.

Като цяло се предефинира схващането за това какво обхваща централен Лондон, и този обхват нараства и все повече покрива локации, които са добре транспортно обезпечени и за които общината има специални програми за инфраструктурно развитие. Вниманието на купувачите и на предприемачите се насочва все повече към пренебрегвани до този момент квартали и конкретни точки, но с добри изгледи за бъдещо развитие.

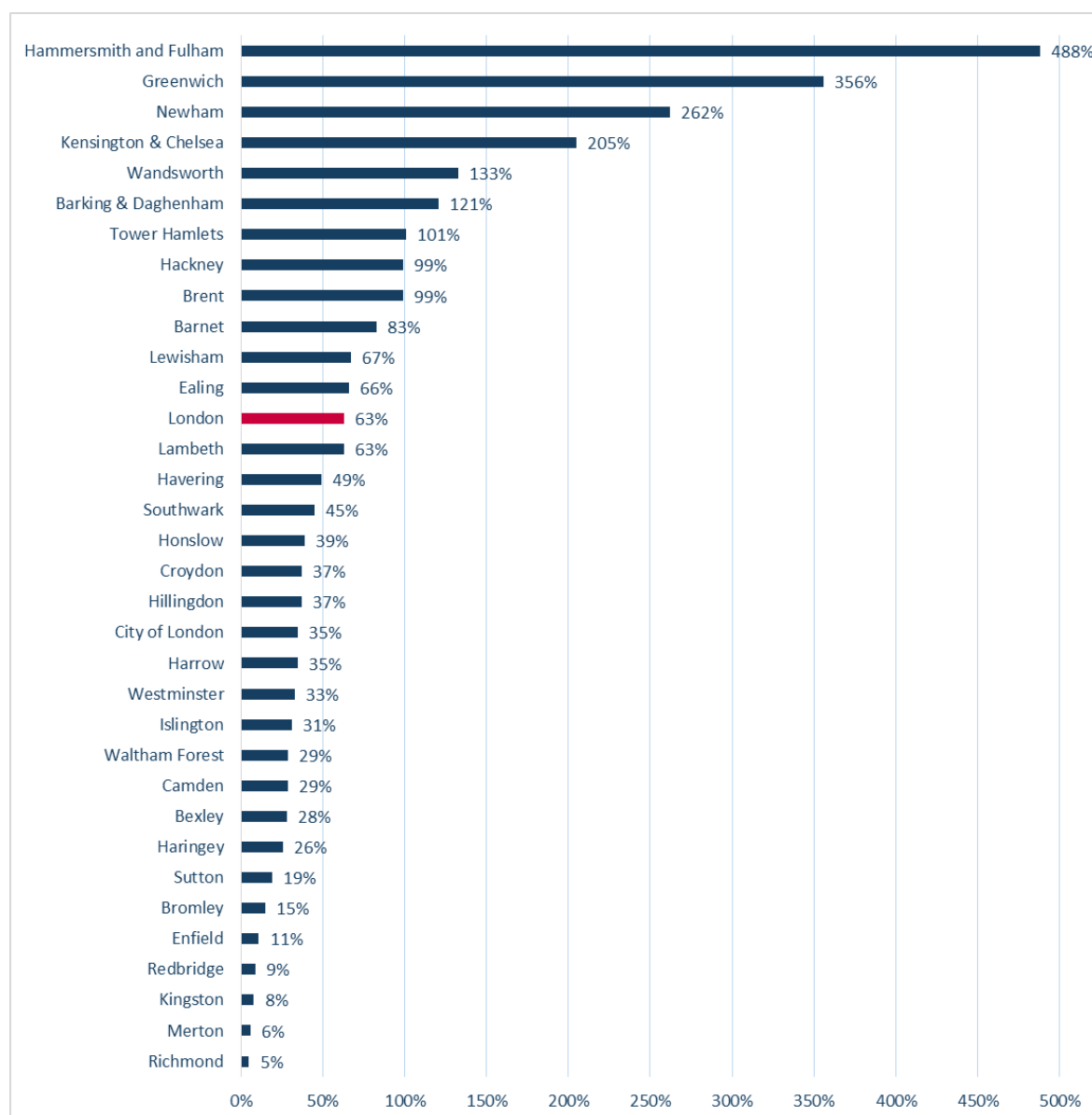
6.7.2. Анализ на предлагането в Лондон

Липсата на подходяща земя често се изтъква като причина за недостатъчното предлагане на нови жилища в Лондон, но по оценките на CBRE са налични около 4,000 хектара свободна неизползвана земя с бивше индустриално предназначение, по-голямата част от която е подходяща и готова за употреба за жилищни цели. При допускането за 100 жилища на хектар, могат да се построят 400,000 нови домове (съответстващо на целевия брой заложен от общината). Част от тази земя обаче се нуждае от разрешения за проектиране и по-голямата част от нея предполага високи разходи свързани с рекултивация, вертикална подготовка и инфраструктура.

Таблица 6: Предлагане на жилища в Лондон

Етап	Брой жилища
Кандидатстване за разрешение	44,000
Със разрешение за проектиране	136,000
В процес на изграждане	63,000
Общо	306,000

Източник: CBRE

Графика 17: Процент на търсенето задоволено от предлагането

Според CBRE на различни етапи в строителния процес са около 300,000 жилища, от които 63,000 са в процес на изграждане, а другите 237,000 са или със строително разрешение или в процес на кандидатстване за такова. При тази картина предлагането е с 200,000 единици по-малко от нуждите на града. По оценки на Moliор London – Residential Development Research (Moliор) обаче, са налице около 2,000 локации без разрешение за проектиране, които ако се разработят биха могли да покрият този недостиг.

Прегледът по отделните квартали показва, че само 7 квартала разполагат с необходимите количества жилища на различни етапи в строителния процес, с които да задоволят предвиданото увеличение на домакинствата през следващото десетилетие. Това означава че 2/3 от Лондон са изправени пред потенциална жилищна криза със предстоящи изграждания на жилища които са значително по-малко от ръста на домакинствата.

В централен Лондон е налице потенциал за 60,000 нови жилища през следващите 5 години. Не всички предвиждани проекти обаче ще се реализират. Ограничения при финансирането, недостиг на умения и капацитет, както и проектните рискове ще са основните причини за това. Независимите наблюдатели считат, че едва три четвърти от предвижданите проекти ще се реализират, което означава по 9,000 единици на година през следващите 5 години. Това предлагане е значително по-малко от търсенето на жилища в централен Лондон и едва 20% от количествата необходими за насищане на пазара в Лондон.

6.7.3. Географска концентрация на предприемаческата дейност

След глобалната финансова криза от 2008 г., търсенето на недвижимости е най-силно в централен Лондон, където ограниченията по отпускане на ипотечни заеми са по-умерени. Продажбите са подхранвани предимно от чуждестранното търсене, което предимно е съсредоточено към централен Лондон. Според CBRE над 1,600 единици на обща стойност над 1 млрд. британски лири са продадени само в Сингапур и Хонг Конг през 2013 г. В резултат на това търсене централен Лондон е обект на внимание от страна на много предприемачи. Този тренд не показва признаци за отслабване като 14-те квартала на централен Лондон представляват 56% от всички започнати проекти.

Големите проекти имат свръх-пропорционално въздействие върху предлаганите количества. Макар че само 12% от проектите в централен Лондон имат над 250 планирани единици, те съвкупно допринасят 40% от всичките изградени нови домове. Големите проекти са от сериозно значение за приважване на предлагането в съответствие с търсенето. Успешното приключване на големите проекти обаче често е проблематично. Те страдат от недостатъка на високи инфраструктурни и рекултивационни разходи. В допълнение процеса на получаване на строително разрешение е дълъг по време. В централен Лондон понастоящем са налице 4 големи зони на генерално преустройство, които се очаква значително да подпомогнат предлагането.

Таблица 7: Големи проекти в централен Лондон

Проект	Брой жилища
Earls Court	7,500
Vauxhall Nine Elms and Battersea	16,000
Elephant and Castle	5,000
Stratford	4,800

6.7.4. Въздействие на инфраструктурното развитие

Транспортната и друга инфраструктура е от огромно значение за предприемаческата дейност, независимо дали се отнася до жилищни или офисни сгради.

Кросрейл (Crossrail), който е най-големият европейски инфраструктурен обект не прави изключение. Тази нова подземна железопътна линия се очаква да влезе в експлоатация през 2018 г. Тя е планирана да мине под някои от най-скъпите квартали на Лондон, както и през зони, които до този момент не се квалифицират като жилищни. Кросрейл вече влияе на голяма част от инвестиционните решения на строителните предприемачи в Лондон и играе ролята на катализатор за предприемане на проекти за жилищно строителство. Значителното подобрене както на транспортната свързаност така и на капацитета отваря за развитие нови части на

Лондон и предизвиква по-мощни преустройства около основните станции. Според CBRE на 10 мин от 8-те централни станции са налице 20,000 жилищни единици, които или са в процес на изграждане или са със строително разрешение. Подобен е ефектът и от отваряне на нови отсечки на градското метро.

6.7.5. Прогнози

В следващата таблица са изложени вижданията на JLL за развитието на цените на жилищата по региони. Те не се отличават значително от тези на останалите анализатори на пазара. Прогнозите отразяват особеностите на пазара и хроничния недостиг на предлагане на нови жилища както и силната икономика на Обединеното кралство и способността и да формира заетост и привлича работна ръка, като по този начин захранва търсенето на жилища.

Таблица 8: Ръст на цените на жилищата по региони за периода 2015-2019 г.

(%)	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Първокласен централен Лондон	1.5	4.0	4.5	4.5	4.0	19.9
Централен Лондон	4.0	5.5	5.5	5.0	4.0	26.4
Голяма лондонска община	5.5	6.0	6.0	5.0	4.0	29.4
Югоизток	5.0	6.0	5.5	4.5	3.5	27.0
Източни Мидландс	3.0	5.0	5.0	4.0	3.0	21.6
Западни Мидландс	3.5	5.0	4.5	3.5	2.5	20.5
Източна Англия	5.0	5.5	5.5	4.0	3.5	25.8
Йоркшир	3.5	4.5	4.5	3.5	2.5	19.9
Югозапад	4.0	5.0	5.5	4.0	3.5	24.0
Северозапад	3.5	5.0	5.0	4.0	3.0	22.2
Шотландия	3.5	4.0	4.0	3.5	3.0	19.3
Уейлс	3.0	4.0	4.5	3.0	2.5	18.2
Североизток	3.0	4.0	4.0	3.0	2.0	17.0
Великобритания	4.0	5.0	5.0	4.0	3.0	22.8

Източник: JLL

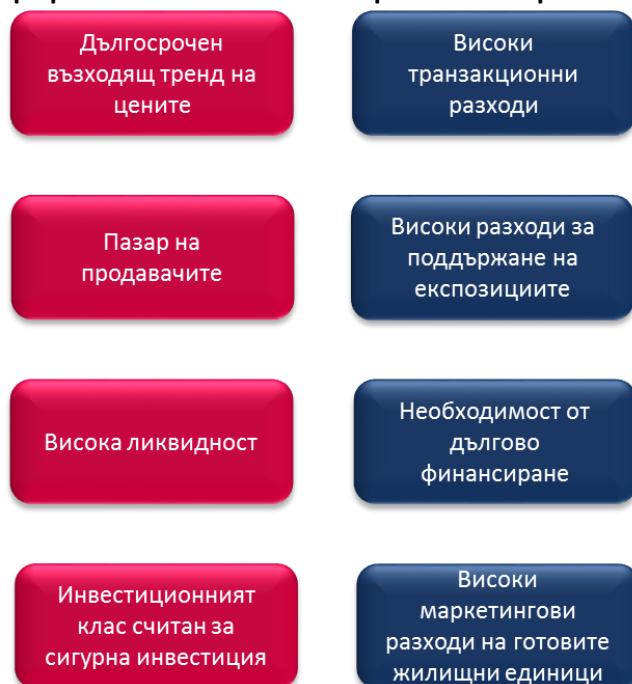
Таблица 9: Трансакции и брой завършени жилища за периода 2015-2019 г.

(хиляди броя)	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019
Брой сделки	1280.0	1300.0	1320.0	1310.0	1310.0	6520.0
Завършени домове - Англия	135.0	145.0	150.0	150.0	150.0	730.0
Завършени домове - Лондон	21.0	24.0	24.0	23.0	23.0	115.0

Източник: JLL

6.7.6. Силни и слаби страни на пазара на жилища в Лондон

Графика 17: Силни и слаби страни на пазара



Пазарът се радва на ниска вариация на цените, особено низходяща вариация. Високата ликвидност гарантира реализацията макар и понякога да са нужни отстъпки под пазарната цена за постигане на реализация. Възходящият тренд на цените служи като коректор за грешките евентуално допуснати при инвестиционни решения. Пазарът изпитва недостиг и това прави реализацията сигурна. Високите цени на жилищата по-скоро означават забавяне на бъдещия им растеж отколкото връщане надолу. Ограниченията в ипотечното финансиране, особено тези по отношение на съотношението ипотечни вноски/доходи обикновено се компенсират чрез по-големи депозити финансирани посредством пре-ипотекиране на съществуващи недвижимости.

Високите маркетингови разходи са пропорционални на скоростта на преследваната реализация. Те се формират като % от продажната цена и съответно нарастват с покачването на цените.

6.8. Структура и характер на приходите от продажби

През разглеждания исторически период (2014 г.) продажбите на Дружеството са незначителни и различни по характер от бъдещите такива. Дружеството е извършило консултантски услуги на стойност 1,000 лева. Не се очаква бъдещите продажби да включват консултантски услуги. Прогнозите са, че бъдещите продажби ще се състоят изцяло от продажба на жилищни недвижимости изградени и продавани или директно от Дружеството или от нарочно създадени дъщерни предприятия за целите на осъществяването на проекти по изграждането на недвижимости и продажбата им.

6.9. Изключителни фактори, влияещи върху основните дейности и главните пазари на Емитента

6.9.1. Фактори, влияещи върху дейността

Основните фактори, които влияят на пазара на жилищни недвижимости във Великобритания и в Лондон са описани в точка 6.6. Допълнителен изключителен фактор, който определя динамиката на пазара на жилищни недвижимости в Лондон е макроикономическата обстановка в Обединеното кралство.

От началото на 2013 г. британската икономика се възстановява с относително бързи темпове (в сравнение с останалите икономики от Г7) въпреки някои индикации за забавяне от средата на

2014 г. Според PricewaterhouseCoopers (PWC) ръстът на БВП за 2015 г. се очаква да бъде 2.5% в сравнение 3% за 2014 г., като основният фактор е успокояване и стабилизиране на потребителското търсене. Допълнителни фактори за забавяне, но запазване на стабилно положително ниво на този показател са потенциалните проблеми в Еврозоната и геополитическите рискове.

Графика 18 (а): Динамика на БВП във Великобритания



Графика 18 (б): Темп на инфлация във Великобритания



Графика 18(в): Равнище на безработица във Великобритания



Графика 18(г): Бюджетен дефицит във Великобритания

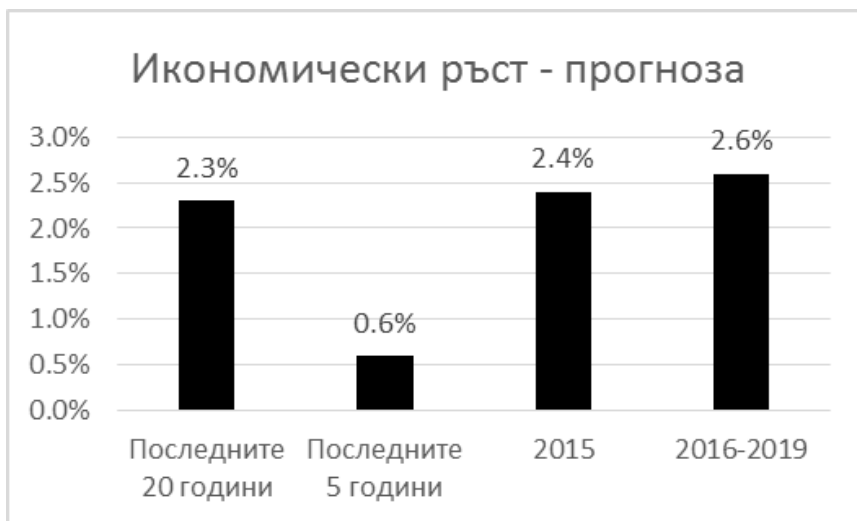


Източник за графики 18: Организация за икономическо сътрудничество и развитие (OECD)

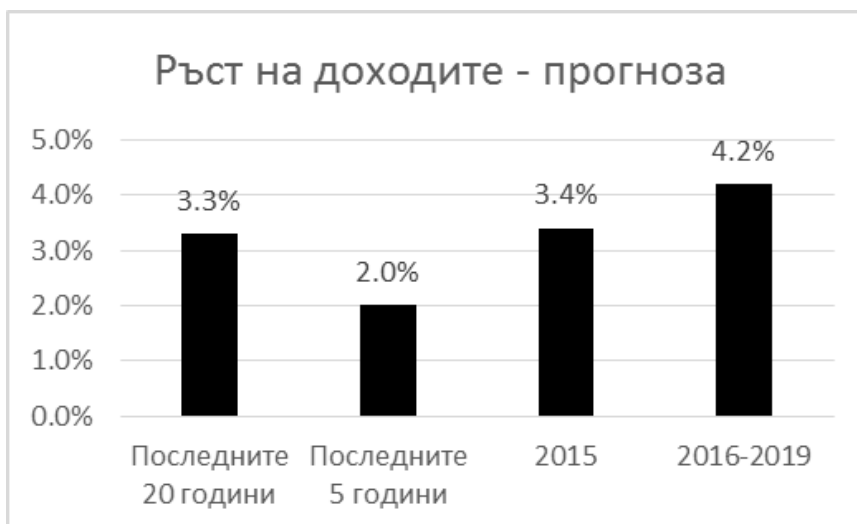
Секторът на услугите остава основният двигател на растежа в Обединеното кралство, както по отношение на съвкупното производство така и по отношение на заетостта, докато индустриалното производство макар и също да демонстрира ръст продължава да зависи от стагниращата Еврозона, която е основен износен пазар.

Според PWC се очаква инфлацията на потребителските цени да бъде малко под целевото равнище от 2% през 2015 г. и основният лихвен процент да се запази непроменен поне до средата на 2015 г. От средата на 2015 г. според независими източници се очаква основният лихвен процент постепенно да бъде покачван и да достигне равнището от 4% през 2020 г. Ефектът от това върху пазара на недвижимости следва да се има предвид, като се очаква да окаже задържащо въздействие върху ръста на цените, но не и да спре тяхното покачване.

Графика 19 (а): Прогнози за икономически ръст на Британската икономика



Графика 19 (б): Прогнози за ръст на доходите във Великобритания



Източник за Графики 19: *Oxford Economics*

Ръстът на потребителското търсене е подкрепен през последните години от понижената склонност към спестяване, но съществуват граници на въздействието на този фактор. Пак според PWC, очакванията за 2015 г. потребителското търсене да отбележи ръст от 2.3%, след което ръстът на този показател да се запази на положително средногодишно ниво от около 1.7% за периода от 2016 до 2020 г.

Очаква се домакинствата да продължат да разходват нарастващ дял от своите доходи за жилищно обезпечаване и режийни разходи, предвид очакванията за покачване на цената на жилищата и лихвените проценти. Прогнозата на PWC е този дял да достигне 25% от доходите през 2020 г.

Таблица 10: Икономически перспективи

Индикатор (Темп %)	Официални източници		Независими източници		PWC	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
БВП	2.7	2.3	3.1	2.6	3.0	2.5
Потребителско търсене	2.1	1.8	2.4	2.6	2.2	2.3
Индекс на потребителски те цени	1.9	2.0	1.7	2.0	1.6	1.7

Източници: Бюро за отговорно бюджетиране на Великобритания (2014), Проучване на Министерство на финансите на Великобритания за независимите прогнози (2014), Основен сценарий на PWC

Прогнозите са Лондон и югоизтокът да продължат да бъдат двигателите на възстановяването на британската икономика след световната икономическа криза (както е демонстрирано на следващата таблица). Всички останали региони обаче също се очаква да бележат положителни темпове на растеж. Както в Лондон и югоизтока, така и в останалите части на обединеното кралство темповете на растеж се очаква да бъдат по-умерени през 2015 г. и следващите години в сравнение с тези от 2014 г. Тази умереност се интерпретира като по-голяма устойчивост на растежа и намаляване на рисковете от ново бързо прегряване на икономиката със всички съпътстващи рецидиви. По-големият относителен ръст на Лондон и югоизтока с голяма вероятност ще се отрази и на пазара на недвижими имоти, като този фактор способства за по-високи темпове на растеж на жилищата.

Графика20: Развитие по региони



Източник: PWC

Като цяло прогнозите за развитието на икономиката на Обединеното Кралство са положителни. Очакванията както сред официалните така и независимите източници са за стабилен но умерен положителен ръст през 2015 г. Този ръст е съпътстван и от нарастване на потребителското търсене с 2.6% през 2015 г. както е показано в следващата таблица. Ръстът на инвестициите значително се покачва през 2014 г., като очакванията са той да се запази и през следващата 2015 г. но при по-умерени нива.

Прогнозите в дългосрочен план не се отличават значително от тези за 2015 г. Независимите прогнози са за ръст на БВП от над 2.5% за периода от 2016 до 2020 г.

Състоянието на британската икономика понастоящем е стабилно и тя се намира в подем изразяващ се в:

- Умерен растеж и увеличаваща се заетост;
- Увеличаваща се сигурност на заетите;
- Покачващи се реални доходи.

Всички тези процеси водят до по-засилени желания и възможности за покупка на жилища и като цяло увеличават агрегатното търсене на жилища в британската икономика.

6.9.2. Степен на зависимост от ключови лица и от ограничен брой клиенти и доставчици

Освен представените в настоящия проспект лица от административни, управителни и ръководни органи на дружеството, няма други лица, които да имат ключово значение или от които да зависи дейността на дружеството. Конкретните компетенции за вземане решения в дружеството на всяко от административните, управителни и ръководни лица на дружеството е представено в съответния раздел от настоящия документ.

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.

В съответствие с идентифицирания риск на насрещната страна, като рискови могат да бъдат идентифицирани 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, чието мнение, становище или оценка, ако бъдат неточни биха представлявали неизпълнение на договорно задължение и в резултат биха довели до погрешни решения и действия със сериозен негативен ефект; банкови финансови институции и други финансиращи институции, поели ангажимент за финансиране на проектите в случай, че в последствие откажат такова в изпълнение на договорните си задължения и предизвикат невъзможност за завършване на придобиването на проект или изпълнението му със сериозни загуби от невъзстановяване на вече авансирани и изплатени суми по него; купувачи на значителни части от готовите жилищни единици, които не се окажат, че не са в състояние да завършат покупката си и нейното заплащане.

С оглед изложеното представяне на пазара и представената информация за лицата, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, не са известни други лица, ограничен кръг доставчици и клиенти, от които емитентът би имал зависимост по отношение на бъдещите му планове за развитие на дейност .

6.9.3. Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността изследва кои са ключовите променливи за дадена инвестиция, при които при негативно тяхно изменение, ще е налице съществено негативно изменение по отношение на очакваните доходи на дружеството.

С оглед липсата на конкретна прогнозна информация за приходи от продажби на дружеството и/или печалби, в настоящия документ не може да бъде представен анализ на чувствителността в цифров вид. Идентифицирани са основните променливи, които при свое негативно движение е разумно вероятно да окажат съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството.

Като основни, съобразно спецификите на бъдещата дейност на дружеството променливи могат да бъдат идентифицирани следните:

- ✓ *Цена на недвижимостите* - 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.

- ✓ *Време за реализация* – Всяко забавяне при реализация на всеки от проектите на дружеството ще е свързано със забава и в получаването на доход от съответната инвестиция;
- ✓ *Разходи за придобиване/ реализация* – 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.

6.10. Съществена зависимост от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от производствени процеси

С оглед спецификите на дейността на дружеството, същото в бъдеще ще бъде изложено на зависимост от договори за строеж, договори с дъщерни дружества (в случай, че се реализира този сценарий), договори с търговски банки (при използване на дългово финансиране) и договори с агенти по продажбите. Всички тези зависимости са свързани пряко с дейността на дружеството и имат съществено значение за него, като не е налице зависимост от получаване на разрешителни за строеж, с оглед на етапа, на който дружеството възнамерява да придобива отделните проекти.

Освен описаните, дружеството не изпитва съществена зависимост от патенти или лицензии, индустриални, други търговски или финансови договори или от производствени процеси. Извън описаното по-горе, не се очаква подобна зависимост да възникне или да бъде породена за в бъдеще. Ръководството на Дружеството ще се стреми дотолкова доколкото е възможно да избягва подобна зависимост и когато това е неизбежно ще се стреми максимално да ограничава въздействието ѝ съобразно рисковата политика.

6.11. Конкурентна позиция

От 2010 г. трима участника (Berkeley, Barratt, Bellway) доминират на пазара на нови жилища с общо предлагане от 16,000 единици или 33% от общото частно предлагане. Следващите 7 по големина съставляват между 20 и 30% от предлагането. Очаква се тези участници да си запазят лидерските позиции. Останалите местни играчи не са с доминиращи позиции, но сумарно съставляват 50% от предлагането. Големите играчи имат солидни банки със земя и ще продължат да предлагат големи обеми.

В следващите две таблици са представени имената на основните участници на пазара на жилищни недвижими имоти в Лондон и обемите, които са свързани с тях.

Таблица 11: Десетте най-големи частни предприемачи по жилищни единици

Предприемач	2010	Предприемач	2013 > Q3
Berkeley Group	2,051	Berkeley Group	1,684
Barratt Homes	1,050	Bellway Homes	1,459
Bellway Homes	409	Barratt Homes	914
London & Quadrant	309	Ballymore Group	871
Taylor Wimpey	296	Taylor Wimpey	682
Heron Corporation	284	London & Quadrant	650

Lend Lease	252	Lend Lease	465
One Housing Group	242	Telford Homes	389
Fairview New Homes	240	Countryside Properties	355
A2Dominion	207	Catalyst Housing	347
Процент от пазара	58%		53%

Източник: CBRE

Таблица 12: Проекти и домове от най-големите жилищни асоциации

Наименование	Проекти	Общо единици
L&Q	20	4,211
NottingHill	14	1,531
EastThames	4	1,118
A2Dominion	6	1,025
FamilyMosaic	8	1,007
Peabody	11	988
NetworkHousing	8	854
SouthernHousing	5	809
CatalystHousing	8	785
Circle	4	727
GenesisHA	5	720
AffinitySutton	7	675
Hyde	6	438
Metropolitan	1	132
AmicusHorizon	1	27
Общо	108	15,047

Източник: CBRE

Сериозно нараства групата на чуждестранните предприемачи. Те проявяват засилен интерес за експлоатиране на печелившия лондонски пазар на домове. През последните години интересът е предимно от азиатски и близко-източни инвеститори. Китайски, малайзийски и катарски предприемачи купуват атрактивни локации в централен Лондон и контролират земя с разрешителни за строеж за около 33,000 домове. Очаква се групата от 10-те най-големи предприемача да се промени предвид това чуждестранно навлизане. Очаква се също така интересът да продължи да се засилва през следващите 5 години, предвид стабилната макроикономическа картина. При предлагането на жилища не се наблюдава недостиг на капитал, а по-скоро локален строителен капацитет и недостатъчно снабдяване със строителни разрешения поради сложният процес на планиране, проектиране и разрешаване на право на изграждане.

Таблица 13: Чуждестранни участници на пазара

Наименование	Страна	Общо единици
SP Setia/Sime Darby/Employees' Pension Fund, IJM, Visionary Properties/Usahu Tegas Group	Малайзия	
Knight Dragon, Dilian Wanda, Hutchinson Whampoa	Китай	
Oxley Holdings, Fraser Development	Сингапур	
Qatari Diar	Катар	
Общо единици		33,000

Източник: CBRE

Предвид размера на пазара, капиталът който си поставя за цел да набере Дружеството посредством настоящото публично предлагане и прогнозните обеми на дейността Нео Лондон Капитал ЕАД се очаква да бъде малък участник на пазара. Като такъв участник Дружеството ще подхожда изключително селективно и критично към подбора на проекти.

7. Организационна структура, ръководство и управление на проектите

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД е акционерно дружество с едностепенна структура на управление. Дружеството е част от икономическа група, по смисъла на § 1, т. 7 от допълнителните разпоредби на Наредба № 2. Икономическата група се състои от дружество майка и неговите дъщерни дружества. Към датата на изготвяне на настоящия документ, 100% от капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД (500 броя акции) се притежават от „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, представляващо дружество майка в групата. „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД е регистрирано в ТР с ЕИК 203000413 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 „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД е: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11. 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. „Нео Фин Капитал“ ЕАД е 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.

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД не притежава понастоящем дъщерни дружества, но възнамерява да учредява такива, включително и съвместни с локални партньори от Великобритания с цел

предприемането и осъществяването на проекти по изграждането на жилищни недвижими в Лондон.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни ДМА, включително лизингови имоти и всякакви големи тежести върху тях.

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма съществуващи значителни ДМА, както и лизингови имоти и всякакви големи тежести върху тях. Извън описаните намерения за инвестиции в раздел 6, точка Главни пазари в дружеството няма други запланувани значителни ДМА, както и лизингови имоти и всякакви големи тежести върху тях.

Към датата на настоящия документ, „Нео Лондон Капитал“ ЕАД няма съществуващи и не планира инвестиции в имоти, сгради, машини и съоръжения с цел тяхната експлоатация като такива

8.2. Екологични проблеми, които могат да засегнат ДМА на Емитента

Не съществуват екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента.

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. Финансово състояние

Настоящият регистрационен документ включва чрез позоваване (вж. т. 26 „Включване чрез позоваване“) и включва информация, извлечена от одитираните неконсолидирани годишни финансови отчети на Емитента към 31 декември 2014 г., и информация, извлечена от междинния неодитиран финансов отчет на дружеството към 31.03.2015 г., изготвени в съответствие с МСФО, приети в Европейския съюз.

В Таблица № 15 по-долу е представена систематизирана финансова информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД на неконсолидирана база за последната финансова година и към 31.03.2015 г.

Таблица 15: Финансово състояние на Нео Лондон Капитал ЕАД

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 като и политиката му да не поддържа собствени ДМА и персонал.

9.2. Резултати от дейността

В Таблица № 16а по-долу е представена систематизирана финансова информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД на неконсолидирана база за последната финансова година завършваща на 31.12.2014 г. Данните за този период са взети от одитирания годишен финансов отчет „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

Таблица 16а: Резултати от дейността на Нео Лондон Капитал ЕАД КЪМ 31.12.2014 Г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ЗА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ ЕАД	
	31.12.2014
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1
Приходи	1
Разходи за външни услуги	
Разходи	
Оперативна печалба	1
Печалба/Загуба за периода	1

Стойностите са в хиляди лева

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

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.

В Таблица № 166 по-долу е представена систематизирана финансова информация за „Нео Лондон Капитал“ ЕАД на неконсолидирана база за междинен период към 31.03.2015 г. Данните за този период са взети от неаудитиран междинен финансов отчет „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

Таблица 166: Резултати от дейността на Нео Лондон Капитал ЕАД КЪМ 31.03.2015 Г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ЗА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ ЕАД	
	31.03.2015
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	
Приходи	
Разходи за външни услуги	-1
Разходи	-1
Оперативна печалба	
Печалба/Загуба за периода	-1

Стойностите са в хиляди лева Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

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.

През разглеждания период, както и към настоящия момент, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на други правителствени, икономически, фискални, фактори на паричната политика или на политическия курс, както и други фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, дейността на Емитента.

Лицата отговорни за изготвянето на този документ считат, че косвено, дейността на Дружеството не е изложена в по-голяма степен на горепосочените рискове от останалите участници в сектора.

По-подробна информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко могат да окажат съществено влияние върху дейността на Дружеството са разгледани в раздел 4, „Рискови фактори“, т. „Общи рискове“.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. Краткосрочните и дългосрочни капиталови ресурси на Емитента

За 2014 г. единственият капиталов ресурс на Дружеството са регистрирания и внесен основен капитал от единствения акционер на стойност 50,000 лв. и реализираните приходи на стойност 1,000 лв. След предоставянето на 09.03.2015 г. от едноличния собственик „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД на краткосрочен заем в размер на 26,000 лв., дружеството разполага и с тези капиталови ресурси.

Таблица №17: Капиталови ресурси на Нео Лондон Капитал

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ* НА „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ ЕАД		
	31.12.2014	31.03.2015
Регистриран капитал	50	50
Финансов резултат	1	
Собствен капитал	51	50
Текущи пасиви		
Получени търговски заеми		26
Общо капиталови ресурси:	51	76

*стойностите са в хиляди лева

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

10.2. Източници и размер на паричните потоци на Емитента

По-долу е представена обобщена информация за паричните потоци на Дружеството към 31.12.2014 г. съгласно одитирания годишен финансов отчет.

Таблица №18а: Парични потоци на Нео Лондон Капитал към 31.12.2014 г.

Парични потоци* на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД	
Парични потоци от финансова дейност	
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа	50
Нето парични средства, използвани във финансовата дейност	50
Парични потоци от основна дейност	
Нето парични средства, използвани във основната дейност	0
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Нето парични средства, използвани в инвестиционна дейност	0
Нето увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	50
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	0
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	50

*стойностите са в хиляди лева

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

През 2014 г., Дружеството не осъществява дейност и отчетът за паричните потоци отразява това. Основният източник на парични потоци е записаният и внесен изцяло основен капитал.

По-долу е представена обобщена информация за паричните потоци на Дружеството за междинен период към 31.03.2015 г. съгласно неаудитирания междинен финансов отчет.

Таблица №186: Парични потоци на Нео Лондон Капитал към 31.03.2015 г.

Парични потоци* на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД	
Парични потоци от основна дейност	
Плащания по търговски операции	-1
Нето парични средства, използвани във основната дейност	-1
Парични потоци от финансова дейност	
Парични потоци, свързани с получени заеми	26
Нето парични средства, използвани във финансовата дейност	26
Парични потоци от инвестиционна дейност	
Нето парични средства, използвани в инвестиционна дейност	0
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	25
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	50
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	75

*стойностите са в хиляди лева

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

Към 31.03.2015 г. дружеството е осъществило плащане в размер на 1,000 лв. за консултантски услуги. След сключен договор за заем на 09.03.2015 г., дружеството е получило 26,000 лв. заемни средства. В края на периода натрупаните парични средства и еквиваленти са на обща стойност от 75,000 лв.

10.3. Структура на финансирането на *Емитента*

В случай, че настоящата емисия нови акции е успешна, *Дружеството* ще формира капиталовата си структура чрез увеличаване на размера на собствения си капитал.

В случай на записване на емисията в минимално допустимия размер, мениджмънтът на *Дружеството* няма да ползва допълнителни заеми освен в случаите, когато се придобиват активи, посредством частично заплащане на цената на придобиване и остатъкът остава да се дължи със или без ипотечно обременяване в полза на продавача.

Проектите се очаква да бъдат финансирани посредством два отделни източника на капитал:

- Собствен капитал на дружеството и локалния партньор ако е налице такъв по конкретния проект;
- Дългово финансиране от 75-85% от кредитна институция във Великобритания.

Очаква се лихвата по финансирането да бъде около 7% при сегашните лихвени равнища на пазара

Кредитното финансиране се очаква да бъде обезпечено посредством ипотека и/или залог на земята по проекта, правото на строеж и строителния продукт.

Графика 23 Финансиране на проектите



Кредитното финансиране се очаква да бъде предоставено директно на дъщерното дружество или смесеното дружество регистрирано специално за реализацията на проекта. Не се очаква регрес по отношение на Дружеството. Погасяването на дълговото финансиране ще има приоритет спрямо разпределение на постъпленията между акционерите в проектното дружество.

10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, на Емитента не са известни ограничения, които значително да са засегнали, или които е вероятно да засегнат пряко или косвено дейността му. При осъществяването на дейността си дружеството ще се нуждае от ползването на дългово финансиране. Очаква се това дългово финансиране да бъде обезпечено посредством учредяване на ипотечи върху придобиваните земя, незавършени сгради и залог върху завършените строителни работи и строителните работи в процес на извършване. Основните ограничения за ползването на подобно дългово финансиране ще произтичат от стойността и оценките за тази стойност на придобиваните земя с право на строеж и сгради в процес на изграждане и / или трансформация в жилищни такива.

10.5. Информация, отнасяща се до очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите по инвестиционната програма на Дружеството посочена в раздел 5

Съгласно доклад на Съвета на директорите на дружеството във връзка с увеличението на капитала, дружеството поема ангажимент да осъществи описаната по-горе инвестиционна програма, чрез набраните средства при увеличаване на капитала на Емитента от настоящата емисия.

В случай на записване на емисията в минимално допустимия размер, мениджмънтът на Дружеството няма да ползва допълнителни заеми освен на равнище проект, при които отделните проектни дружества ще бъдат заемополучатели.

В случай, че записването на емисията е неуспешно, мениджмънтът на Дружеството ще потърси възможност за привличане на капитал посредством частен пласмент на акции.

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

До момента на изготвяне на настоящия документ, Емитентът не е развивал научноизследователска и развойна дейност, включително през периода, обхванат от историческата финансова информация (2014 г. и 31.03.2015 г.).

Дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД не е пряко обвързана и не зависи от притежаване на права върху интелектуална собственост, авторски права и др.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. Най-значителни неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на настоящия документ

За периода от края на 2014 г. до датата на изготвяне на Проспекта в основната дейност на Дружеството не се наблюдават съществени тенденции, тъй като „Нео Лондон Капитал“ ЕАД не е осъществявало дейност по основния си предмет на дейност и предвид целите на учредяването си, а именно инвестиции в изграждането на жилища в Лондон, Великобритания.

12.2. Известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента

Дружеството в бъдещата си дейност ще бъде изложено на ценовата динамика на пазара на жилищни недвижимости във Великобритания и Лондон, както и състоянието на Британската икономика.

12.2.1. Характеристики на пазара на недвижимости

Основните фактори, които определят състоянието и динамиката на пазара на недвижимости 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.

12.2.2. Фактори способстващи за покачване на цените на жилищата

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.

1) *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.

2) *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.

3) *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.

4) *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.

12.2.3. Фактори задържащи нарастването на цените

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.

1) *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.

2) *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 недвижимости 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 справяли с подобни нива на лихвените проценти.

Очакванията са също така, че лихвата по ипотечните заеми няма да се повиши в същата степен както основния лихвен процент, тъй като исторически лихвеният марж между средната лихва по ипотеките и основния лихвен процент се е свивал при покачване на последния.

В обобщение нагласите сред независимите анализатори са, че въпреки очакваните повишения на лихвените проценти, домакинствата като цяло с малки изключения ще се справят с произтичащите от това допълнителни финансови разходи.

3) 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 недвижимости поради относително ниските им доходи спрямо търсените нива на финансиране. Въпреки това последните нагласи на правителството са да окуражава новите купувачи на недвижимости.

4) Придобивни разходи

Високите разходи по придобиване и смяна на жилище също ограничават търсенето и оборота на пазара на недвижимости в Обединеното кралство. Основните компоненти на разходите са изискванията за задатък и държавните такси. Проблемът нараства по значимост с увеличение 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 недвижимости са по-малко на брой и в резултат се получава възходящ натиск на цените поради увеличаване дисбаланс между търсене и предлагане.

13. ПРОГНОЗНИ/ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

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

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. Данни за ключови лица при Емитента; индикации за основни дейности, извършвани от тях извън Емитента

Дружеството има едностепенна система на управление. Съгласно Учредителния акт от 09.04.2014 година, е избран тричленен състав на СД за тригодишен период. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството се управлява от следния състав на СД:

- Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова – председател на СД и изпълнителен директор

Бизнес адрес: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.

- Адвокатско дружество "Богданов и Пенев", зам. председател и член на СД, представлявано в СД от Атанас Трифонов Богданов – член на СД.

Бизнес адрес: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.

- „Алтерама“ ЕООД, член на СД, представлявано в СД от Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова

Бизнес адрес: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.

Считано от 18.05.2015 год. по партидата на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е вписана промяна в състава на Съвета на директорите и „Алтерама“ ЕООД е освободено като член на СД, а за нов член е избран Георги Александров Тонков.

- Георги Александров Тонков – член на СД.

Бизнес адрес: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова.

Съгласно изискванията на чл. 116а, ал.2 от ЗППЦК независим член в СД е Георги Александров Тонков и по отношение на него са спазени следните изисквания на закона:

1. не е служител в Дружеството;
2. не е акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. не е лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
5. не е свързано лице с друг член на управителния орган на Дружеството.

Бизнес адресът на всички членове на СД е: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.

Информация за учредителите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, доколкото от учредяването на емитента, не са изминали 5 години

Учредител на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД регистрирано в ТР с ЕИК 203000413 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. Единоличен собственик на учредителя „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.

Бизнес адресът на учредителя е: България, гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11.

Информация на всякакви фамилни връзки

Единоличният собственик на учредителя на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД Величко Антонов Апостолов и Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова, която е изпълнителен директор и на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД са съпрузи.

Освен така представената информация за фамилни връзки, няма други фамилни връзки между лицата, посочени в тази точка.

По-долу са представени данни за имената, функциите, управленския опит и знания, както и за основните дейности, извършвани извън „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за период от пет години назад, относно всеки един от членовете на СД, учредителя и едноличният собственик на учредителя на емитента:

Имена: Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова

Функция: Председател на СД и Изпълнителен директор

Имена: Атанас Трифонов Богданов като представител в СД на Адвокатско дружество "Богданов и Пенев"

Функция: Зам. председател и Член на СД

Имена: Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова, като представител в СД на „Алтерама“ ЕООД

Функция: член на СД до 18.05.2015 год.

Имена: Георги Александров Тонков

Функция: член на СД от 18.05.2015 год.

Имена: „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД

Функция: учредител на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

Никой от членовете на СД, учредителя, както и едноличният собственик на учредителя „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД Величко Антонов Апостолов не е осъждан за измама за последните пет години. На членовете на СД на Емитента и едноличният собственик на учредителя не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността им.

Никой от членовете на СД, учредителя и едноличният собственик на учредителя „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД Величко Антонов Апостолов през последните пет години преди изготвянето на настоящия Регистрационен документ не е бил член на управителните или надзорни органи, неограничено отговорен съдружник или лице, заемащо ръководна функция в дружество, спрямо което е открито производство по обявяване в несъстоятелност, прекратено поради несъстоятелност дружество, дружество управлявано от синдик или прекратено с ликвидация дружество.

Спрямо никой от членовете на СД, учредителя и едноличният собственик на учредителя „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД Величко Антонов Апостолов не е открито производство по обявяване в несъстоятелност и не е обявяван в несъстоятелност

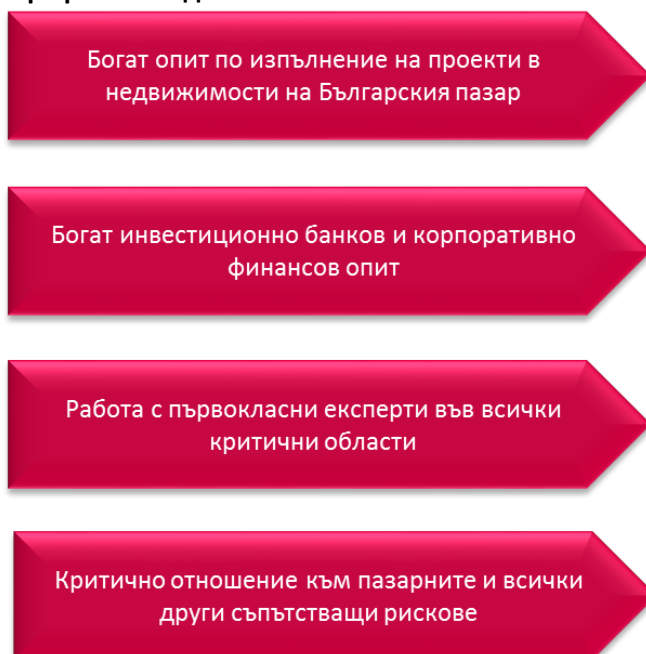
Спрямо никой от членовете СД, учредителя и едноличният собственик на учредителя „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД Величко Антонов Апостолов не са налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), никой от членовете на СД, учредителя и едноличният собственик на учредителя „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД Величко Антонов

Апостолов не е лишаван от правото да бъде член на административни, управителни или ръководни функции в емитент или от изпълняване на длъжност в ръководство, или изпълняване на дейност на емитент, за последните пет години, преди изготвянето на настоящия Регистрационен документ.

Освен членовете на СД, други служители на Дружеството нямат отношение за установяването на факта, дали „Нео Лондон Капитал“ ЕАД разполага с подходящи знания и опит за управлението на своята стопанска дейност.

В изпълнение на чл. 116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД има намерение да назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който да отговаря на изискванията на чл. 116а, ал. 1 от ЗППЦК и не е член на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, след като Дружеството придобие статут на публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

Графика 24 Адекватен опит



Екипите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД и дружеството за управлението на проектите „Алтерама“ ЕООД разполагат с богат опит по изпълнението на строителни обекти в България, както и при консултирането на трети лица по повод на подобни проекти.

Основателите и ключовите фигури разполагат и с богат инвестиционно банков и управленски опит.

Вътрешният опит и експертиза за всеки един конкретен проект ще бъдат допълвани с тези на външни експерти и консултанти, каквито се окажат необходими за успешното осъществяване на всяка една сделка.

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще се отнася критично към всички пазарни и други съпътстващи рискове, както и към собствените си способности да ги оцени правилно и в детайли. Винаги, когато е необходимо ще се търси мнението и експертизата на трети независими професионалисти в съответната област.

Вътрешният опит на дружеството се очаква да бъде допълнен и подсилен от представителите на ключовите анкерни инвеститори, които се предполага да бъдат сериозно заинтересовани от успеха му.

Красимира Вълчева-Апостолова завършва Икономика и управление на туризма в Икономически Университет във Варна. Придобива магистърска степен по Стопанско управление от Университет Проф. д-р Асен Златаров – Бургас. През септември 2002 година постъпва на работа в Община Приморско, като държавен служител – главен експерт Стопанска дейност. Във времето осъществява краткосрочни дейности по договор, като управител на предприятия и

специализации в търговски банки във Варна и Бургас. От 2008 година и към настоящия момент е мениджър на кантора на Частен съдебен изпълнител.

Основни дейности извършвани извън емитента от Красимира Вълчева-Апостолова

- „ТНК Кепитъл Мениджмънт“ АД с ЕИК 203217465 - от лятото на 2014 год., както и към настоящия момент е член на СД
- „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД с ЕИК 203000413 - считано от 31.03.2014 год. до настоящия момент е член на Съвета на Директорите
- „НЕО ФИН КАПИТАЛ“ ЕАД с ЕИК 203057624 - считано от 14.05.2014 год. до настоящия момент е член на Съвета на Директорите
- „АЛТЕРАМА“ ЕООД с ЕИК 115877903 - от учредяването на дружеството през януари 2011 год. до 24.03.2014 год. е едноличен собственик на капитала, към настоящия момент е управител на „АЛТЕРАМА“ ЕООД.

Освен посочените участия **Красимира Вълчева-Апостолова** няма други значителни по отношение на този емитент участия в капитала, както и няма прекратени участия в капитала или в административните, надзорните или управителните органи на други дружества през последните 5 години.

Адвокат Атанас Богданов е завършил специалност магистър по право в ПУ "Паисий Хилендарски". Участник в множество програми за професионално обучение и квалификационни програми в това число "Европейско право", "Търговията с енергия и енергийният пазар" и "Преобразуване, Ликвидация и Несъстоятелност". Има богат професионален опит в областта на корпоративно право, придобивания, вливания и разделяне на дружества, инвестиции и енергийно право. Към настоящия момент адвокат Богданов е учредител и управляващ съдружник в Адвокатско дружество Богданов и Пенев. Адвокатско дружество Богданов и Пенев е основано през 2009 година. Понастоящем е едно от най-бързо развиващите се адвокатски дружества в Пловдив. Специализира в договорно, корпоративно и финансово право, в които притежава богат опит. Съдружниците са с над 20 г. опит всеки и със сериозни клиенти сред които: Българо - американска кредитна банка АД, ЕВН България АД, Комбинат за цветни метали АД, ГОРУБСО - Кърджали АД, Профилинк ЕООД, МБАЛ Пловдив АД и Сокотаб България ЕООД. Дружеството членува в редица професионални организации и поддържа партньорства с водещи европейски кантори.

Основни дейности извършвани извън емитента от Адвокатско дружество Богданов и Пенев

- „ЕРИМ ФИШ“ АД с ЕИК 203249884 - считано от 10.10.2014 год. до настоящия момент е член на Съвета на директорите
- „ТНК КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД с ЕИК 203217465 - считано от 15.09.2014 год. до настоящия момента е акционер в капитала

Основни дейности извършвани извън емитента от адвокат Атанас Богданов

- „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД с ЕИК 203000413 - считано от 31.03.2014 год. до настоящия момент е член на Съвета на директорите

- „ЗОНА ПРОПЪРТИ“ ООД с ЕИК 200913928 – считано от 06.11.2009 год. до настоящия момент е съдружник в капитала

Освен посочените участия **Адвокатско дружество Богданов и Пенев и адвокат Атанас Богданов** нямат други значителни по отношение на този емитент участия в капитала, както и нямат прекратени участия в капитала или в административните, надзорните или управителните органи на други дружества през последните 5 години.

Георги Александров Тонков е завършил бакалавър специалност Маркетинг в ПУ "Паисий Хилендарски", като му предстои приключване на магистърска степен по същата специалност в същия ВУЗ. Притежава следните квалификации в сферата на финансите: Експерт Финансов Анализатор (CFA) – кандидат II-по ниво; FCA, CF 30 Customer function от Financial Conduct Authority – Великобритания; Series 3 License от Financial Industry Regulatory Authority (FINRA). Притежава опит на мениджърски позиции от юли 2006 г. до настоящия момента в по – долу изброените дружества.

Основни дейности извършвани извън емитента от Георги Тонков

- TNK Capital Management (UK) Ltd, дружество регистрирано във Великобритания с № 7549671 – считано от 03.03.2011 год. и към момента е едноличен собственик на капитала и мениджър на дружеството
- IB Network Development Ltd, дружество регистрирано във Великобритания с № 7797932 – считано от 05.10.2011 год. и към момента е едноличен собственик на капитала и мениджър на дружеството
- „ТНК КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ (Ю КЕЙ)“ ЕООД с ЕИК 200931876 - считано от 15.09.2010 год. до настоящия момент е управител на дружеството, а от 12.09.2013 год. е и едноличен собственик на капитала
- „ТНК КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД с ЕИК 203217465 - считано от 15.09.2014 год. до настоящия момента е член на Съвета на директорите
- „Ти Ем Кепитъл“ ЕООД с ЕИК 201223549 – през периода 07.08.2010 г. – 25.06.2011г. е управител;
- „Валхала Инвестмънтс (България)“ ЕООД с ЕИК 201301292 – през периода 06.10.2010 г. – 27.06.2011 г. е управител;
- „ГАТ Файненс“ ЕООД с ЕИК 200467016 – през периода 10.11.2008 г. – 12.06.2011 г. е управител, а през периода 15.05.2009 год. – 12.06.2011 год. е едноличен собственик на капитала;
- „ГАТ Риал Естейт“ ЕООД с ЕИК 200441648 – през периода 24.10.2008 г. – 12.06.2011 г. е управител, а през периода 28.04.2009 год. – 12.06.2011 год. е едноличен собственик на капитала;
- „ГАТ Енерджи“ ЕООД с ЕИК 200436601 – през периода 22.10.2008 год. – 12.06.2011 год. е управител, а през периода 28.04.2009 г. -12.06.2011 г. е и едноличен собственик на капитала;
- „ГАТ Груп“ ЕООД с ЕИК 160121096 – през периода 22.10.2008 г. – 12.06.2011 г. е едноличен собственик на капитала и управител на дружеството;

- „ТОБОКО Груп“ ЕООД с ЕИК 200267304 – през периода 22.07.2008 г. – 16.04.2009 г. е управител и съдружник в капитала;

Освен посочените участия **Георги Тонков** няма други значителни по отношение на този емитент участия в капитала, както и няма прекратени участия в капитала в административните, надзорните или управителните органи на други дружества през последните 5 години.

Учредителят на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД **„Ен Ейч Си Ай“ ЕАД** е регистрирано в ТР с ЕИК 203000413 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. Единоличен собственик на учредителя „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.

Основни дейности извършвани извън емитента от „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД

- „Нео Фин Капитал“ ЕАД с ЕИК 203057624 – от учредяването на дружеството до настоящия момент притежава 100% от капитала

Освен посоченото участие, учредителят „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, не притежава пряко или непряко участие в капитала и/или не участва в управителните органи на други търговски дружества освен емитента, както и няма прекратени участия в капитала или в административните, надзорните или управителните органи на други дружества през последните 5 години.

14.2. Конфликт на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство

Посочените по-горе лица, членове на СД на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, заявяват, че както по отношение на тях, така и по отношение на учредителя на емитента „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД не е налице:

- Потенциален конфликт на интереси между задълженията им към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;
- Договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други лица, въз основа на което някой от членовете е избран за член на СД;
- Ограничения, приети от членовете на СД, относно разпореждането с техни авоари в ценни книжа на Дружеството, в рамките на определен период.

14.3. Гаранции за защита на интересите на инвеститорите

Дружеството е заложило в своята организационна структура редица гаранционни механизми осигуряващи обективното и безпристрастното управление в интерес на инвеститорите. Основните механизми са изложени в следната графика.

Графика 25: Гаранционни механизми за инвеститорите



14.4. Персонал

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще поддържа минимален персонал. Основните необходими роли и функции ще бъдат аутсорсвани или на дружеството за управление на проектите или на външни доставчици. Постоянно и пряко заетите в дейността ще бъдат:

- Изпълнителния директор, който ще съвместява и функциите на финансов директор.
- Технически сътрудник, който ще изпълнява и ролята на секретар и ще се грижи за документо-оборота, архива на документацията и комуникацията с трети лица.

Независимо дали ще бъдат изпълнявани от пряко заети или външни доставчици, основните роли ще бъдат обхванати и организирани по начин гарантиращ безупречното функциониране на дружеството.

14.5. Финанси, счетоводство и правно обслужване

Политиката на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е поддръжката на минимално необходим персонал с цел ограничаване на разходите и поддръжане на фокус върху основната дейност.

Ролята на финансов директор ще бъде изпълнявана от изпълнителния директор през първите 2 г. Счетоводството ще бъде аутсорсвано към БАНД – Консултации и управление ЕООД с управител Даниел Златков Колев. Дружество с богат опит в счетоводното обслужване на публични дружества, инвестиционни посредници и управляващи дружества в България. По отношението на операциите в Лондон, ще се назначават външни счетоводители за всеки един проект, всяко едно дъщерно дружество или съвместно дружество с локален партньор. Освен счетоводителите по проектите, „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ползва данъчно-правни и общоправни консултации на първокласната правна кантора Дентонс, www.dentons.com/с отговорен за НЛК адвокат Светлозар Янков. Българското правно обслужване е поверено на Адвокатско дружество „Богданов и Пенев“, www.bogdanov-penev.com



15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. Размер на изплатеното възнаграждение на лицата по т. 14.1

Във връзка с последната пълна финансова година, лицата, посочени в т. 14.1 от настоящия документ са не получавали финансови възнаграждения.

Не са налице непредвидени или отсрочени компенсации и обезщетения в натура, дадени на лицата по т. 14.1 от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента.

Очаква се за 2015 год. възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на емитента да бъдат брутно по 1,000 лева на месец или общо 12,000 на година за всеки член.

Общи суми, заделени или начислявани от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството и неговите дъщерни предприятия не са заделили и не са начислявали суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. Дата на изтичане на текущия срок за заемане на длъжност от лицата по т. 14.1

Съгласно чл. 33, ал. 2 от действащия към момента Устав на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, наличен и видим по партидата на Дружеството в Търговския регистър, СД се избира за срок от 3 години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения, и могат да бъдат освободени от длъжност с решение на ОСА на Дружеството, преди изтичането на мандата, за който са избрани. Съгласно ал. 3 от същия член, след изтичане на мандата им членовете на СД, ако не бъдат заличени по тяхно желание продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов съвет (член на съвета) на директорите.

Красимира Вълчева Вълчева – Апостолова – член на СД от 09.04.2014 г.

Адвокатско дружество "Богданов и Пенев" – член на СД от 09.04.2014 г.

„Алтерама“ ЕООД – член на СД от 09.04.2014 г. до 18.05.2015 г.

Георги Александров Тонков – член на СД от 18.05.2015 г.

Мандатът на настоящите членове на СД изтича на 14.06.2017 година.

16.2. Договори на лицата по т. 14.1, предоставящи обезщетения при прекратяване на заетостта

Членовете на административните и управителните органи на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД нямат договори с Емитента предоставящи обезщетения при тяхното прекратяване.

16.3. Информация за одитния комитет на Емитента или комитет за възнагражденията

Към настоящия момент „Нео Лондон Капитал“ АД не е назначавал и не счита за необходимо да назначава комитет за възнагражденията.

В изпълнение разпоредбите на чл. 40 от ЗНФО, Дружеството е определило функциите на одитния комитет да се изпълняват от Съвета на директорите

Настоящите членове на Одитния комитет са членовете на Съвета на Директорите. Одитният комитет е избран с решение на едноличния собственик от 10.03.2015 г. и е с мандат до 10.03.2018 г.

Основните функции, които изпълнява Одитният комитет на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД са:

- Да наблюдава процесите на финансово отчитане на Дружеството;
- Да наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
- Да наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
- Да наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
- Да извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с нормативните изисквания и Етичния кодекс на професионалните експерт-счетоводители.

Одитният комитет отчита дейността си пред ОСА на Дружеството, като от създаването му неговите доклади са приемани с единодушие от акционерите.

16.4. Режим за корпоративно управление

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД извършва дейността си в съответствие с законодателството на Р България и добрите корпоративни практики. След успешно провеждане на публичното предлагане и придобиването на публичен статут дружеството ще изготви Програма за добро корпоративно управление и всяка година, в доклада за дейността ще се включва отчет, засягащ доброто корпоративно управление.

През месец октомври 2007 г. е приет Национален кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на ОИСР. Кодексът е приет от „БФБ – София“ АД, която се задължава дружествата, чиито финансови инструменти са допуснати до търговия на регулиран пазар да спазват цитирания кодекс.

След провеждане на успешно публично предлагане и придобиването на статут на публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ – София, „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще приеме Националния кодекс за корпоративно управление и ще се задължи да извършва дейността си в съответствие с неговите изисквания. В случай, че бъде допуснато отклонение от принципите, заложи в Кодекса, ръководството на Дружеството следва да дава разяснения за причините за това.

Действията на ръководството и служителите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на

акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, и поощряване на успешните стопански дейности.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът за корпоративно управление е съобразен с нормативната уредба, без да я повтаря. Той препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса са стандарти за управлението и надзора на публични дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от членовете на съвета на директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип. Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеност при третирането на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство. Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация. Кодексът съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица“. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. Средно-списъчен състав и разбивка по категории дейности на персонала за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на настоящия документ

За 2014 г., към 31.03.2015 г., както и към датата на настоящия проспект, в Дружеството няма заети лица и всички дейности се осъществяват от Изпълнителния директор и подизпълнители.

Към датата на настоящия проспект, дружеството не е наемало и не планира да наеме временно заети лица.

17.2. Акционерни участия и стокови опции на лицата по т. 14.1

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, няма лица по т. 14.1, включително членове на СД, които да имат дялово участие (притежават акции) в Емитента. Дялово участие има единствено учредителят „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, който е едноличен собственик

на капитала. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, на лицата по т. 14.1, включително членовете на СД и учредителя на дружеството, не са предоставяни стокови или други видове опции за акции на Емитента.

17.3. Договорености за участието на служителите в капитала на *Емитента*

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, не са налице договорености, касаещи участие на служители на *Емитента* в неговия капитал.

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

18.1. Лица, различни от членове на управителния орган, които пряко или косвено имат участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което участие подлежи на оповестяване по българското законодателство, заедно с размера на участието на всяко такова лице

Определеният в българското законодателство праг, при който всеки акционер е длъжен да разкрие информация за своето пряко и/или непряко участие в капитала на публично дружество, каквото се очаква да бъде и „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, е достигането, надхвърлянето или падането под 5 на сто или число,кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на публичното дружество.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, дружеството „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“ АД.

При успех на емисията посредством достигането на минималния праг на записване, „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД ще притежава до 5 на сто от гласовете в ОСА на Дружеството.

18.2. Права на глас

Всички акции от капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД са с еднакви права. Посоченият по-горе понастоящем единствен (мажоритарен) акционер не притежава различни права от останалите акционери на Дружеството.

18.3. Контрол

Съгласно т. 14 на § 1 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК „контрол“ е налице, когато едно лице:

1. притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 % от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
2. може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
3. може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, „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.

„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:

- 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.

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.

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.

Величко Антонов Апостолов в качеството си на едноличен собственик на капитала на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, упражнява непряк контрол върху капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

С цел предотвратяване на злоупотреба с този контрол, Дружеството въвежда и спазва строго политики на добро корпоративно управление в съответствие с модерните световни практики. За повече информация – вж. раздел 16 от настоящия регистрационен документ.

В допълнение,

ЗППЦК предвижда специфичен режим за извършването на определени сделки на публичното дружество, който би могъл да бъде възприет и като своеобразна законова мярка за ограничаване въздействието на лица, които биха имали контролно положение, ако и когато някое лице или лица придобият подобно положение по отношение на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

Лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата – представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделките, описани в чл. 114, ал. 1, т. 1 – т. 7 от ЗППЦК.

Сделките на публично дружество с участие на заинтересовани лица, извън посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, подлежат на предварително одобрение от управителния орган на публичното дружество.

Съгласно чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. Заинтересуваните членове на управителния орган не участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и 3 от ЗППЦК. На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които

участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК – от определени от него независими експерти с необходимата квалификация и опит.

Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество – членовете на управителните и контролните му органи, лицата – представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;
3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2 по-горе.

4) Договорености, известни на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, действието на които могат на някоя следваща дата да доведат до промяна в контрола на Емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, на Дружеството не са известни договорености, действието на които може в следващ етап да доведат до промяна в контрола на Емитента.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“, дадено лице се счита за свързано, когато:

- Директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
 - Контролира или е контролирано, или е под общ контрол на предприятието (последното включва предприятието майка, дъщерни предприятия, дъщерни на дъщерни предприятия);
 - Има дял в предприятието, което му дава възможност да управлява значително влияние над предприятието; или
 - Упражнява общ контрол върху предприятието.
- Лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- Лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник;
- Лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или негово предприятие майка;
- Лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в т. т. 1) или 4) по-горе;

- Лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в т. т. 4) или 5), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- Лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Съгласно същия стандарт сделка между свързани лица е налице, когато има прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, без значение дали се прилага някаква цена.

На 09.03.2015 г. дружеството сключва договор за паричен заем, по силата на който, едноличният собственик на капитала „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД предоставя краткосрочен заем в размер на 26,000 лв. за срок до 31.12.2015 г. при 2% годишна лихва. Дружеството счита, че сделката е сключена при пазарни условия и не е значителна за емитента.

Поради липсата на оборот на дружеството, информация за делът на транзакцията от общия оборот не може да бъде представена.

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

20.1. Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за 2014 г., одитирани от регистриран одитор, включващи:

- Отчет за финансовото състояние;
- Отчет за всеобхватния доход;
- Отчет за собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци;
- Пояснителни сведения за оповестяване на счетоводната политика;
- Доклад за дейността

са приложени към Проспекта.

20.2. Проформа финансова информация

Към датата на изготвянето на настоящия регистрационен документ не е налице значителна обща финансова промяна, изискваща предоставяне на информация във формата и по реда, описан в чл. 5 от Регламента, поради което Емитентът не е взел решение да предоставя проформа финансова информация.

20.3. Финансови отчети

Понастоящем Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

20.4.1. Изявление

Представената от Емитента историческа годишна финансова информация за разглеждания период –2014 г. е одитирана.

20.4.2. Друга одитирана информация

Не съществува друга информация от този Регистрационен документ, която да е била одитирана.

20.4.3. Източник

Представени са данни от одитираните финансови отчети на Дружеството, т. XX.4).c) от Регламента е неприложима.

20.5. Актуалност на финансовата информация

Одитираната финансова информация от последната година е за 2014 година и изготвена през месец март 2015 година.

20.6. Междинна и друга финансова информация

Емитентът предоставя междинна финансова информация към 31.03.2015 г.

20.7. Политика по отношение на дивидентите

Дружеството възнамерява да разпределя до 90% от реализираната печалба след облагане под формата на дивиденди, по законоустановения ред. Вземането на решение от страна на ОСА на Дружеството за разпределение на дивидент се извършва при наличието на определени в закона предпоставки – приет от ОСА одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата в съответствие с Устава и при спазване на ограниченията на чл. 247а от ТЗ, при положение, че е налице положителен финансов резултат за Дружеството от отчетната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД на 14-тия ден след датата на ОСА, на което са приети годишният финансов отчет и решението за разпределяне на печалбата.

Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Заместник-председателя на КФН, ЦД АД и БФБ за решението на ОСА относно вида и размера на дивидента, както и относно условията за неговото изплащане.

„Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството списък на акционерите към посочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството, като се отнасят във фонд „Резервен“.

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:

- Дивиденди 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 отдели, докато средствата във фонд „Резервен“ достигнат поне 1/10 част от капитала;
- Правото да се получи дивидент се погасява с обща 5-годишна давност.

До момента Емитентът не е разпределял дивиденти между своите акционери. Мениджмънтът на Дружеството възнамерява да разпределя до 90% от реализираната печалба под формата на дивиденти, съгласно гореописания ред.

20.8. Правни и арбитражни производства

През изминалите 12 месеца Емитентът не е бил страна по държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива, висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), и които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Дружеството и/или за финансовото му състояние или рентабилност.

За същия период, групата на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД не са били страна по държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива, висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), и които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Дружеството и/или за финансовото му състояние или рентабилност.

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Не е настъпвала значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента и на групата на Емитента, която е настъпила от края на последния финансов период, за която е публикувана одитирана финансова информация, както и от края на периода, за който е представена последната междинна финансова информация.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. Акционерен капитал

21.1.1. Размер

Към датата на изготвяне на настоящия документ акционерният капитал на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е в размер на 50,000 (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.

Емитираните от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД акции в обръщение през целия период, обхванат от историческата финансова информация не е променен и възлиза на 500 (петстотин) броя.

21.1.2. Акции, които не представляват капитал

Всички издадени от „Нео Лондон Капитал“ ЕАД акции са от един клас и представляват капитал.

21.1.3. Счетоводна и номинална стойност на акциите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, държани от или от името на самото Дружество, или от дъщерните предприятия на Емитента

Дружеството не държи собствени акции. Трети лица не държат акции от капитала на Дружеството от името и за сметка на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

21.1.4. Конвертируеми ценни книжа

Дружеството не е емитирало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

21.1.5. Права за придобиване или за включване на уставен, но неемитиран капитал

Не съществуват условия или права за придобиване или задължения за издаване на уставен, но неемитиран капитал.

21.1.6. Капитал под опция

Не съществува капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

21.1.7. История на акционерния капитал

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са настъпвали промени в размера на капитала на Емитента.

Юридическото и търговско наименование на Дружеството е „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. Същото е вписано в Регистъра на търговските дружества при Агенцията по вписванията с капитал от 50,000 (петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка, и му е присвоен ЕИК 203039149.

21.2. Учредителен акт и устав

Актуалният устав на Дружеството (с последна промяна от 23.06.2014 г.) е наличен и видим в Търговския регистър по партидата на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

С решение на едноличния собственик на дружеството от 16.03.2015г. е приет устав, изменен и допълнен с решение на едноличния собственик от 27.05.2015 г. в изпълнение на забележки дадени от КФН и който устав ще влезе в сила, при условие, че „Нео Лондон Капитал“ ЕАД 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). Със същото решение се упълномощава Съвета на директорите да отрази в новия устав актуалния размер на капитала, подлежащ на вписване в Търговския регистър. Приетият под условие Устав е включен чрез позоваване в този документ и е приложен към настоящия Регистрационен документ. В т. 26. „Включване чрез позоваване“ са представени данни и за останалите документи, включени чрез позоваване.

21.2.1. Предмет на дейност и цели на Емитента

Съгласно чл. 4 от Устава на Дружеството, приет с решение на едноличния собственик от 16.03.2015г., 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 недвижности, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради както и продажба на земя и недвижности, включително и жилища в страната и чужбина пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

21.2.2. Разпоредби, във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Преценката на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е, че уставът на Дружеството, приет под условие, че дружеството придобие публичен статут, е изцяло съобразен с разпоредбите на действащото българско законодателство и в частност ТЗ и специалния по отношение на Емитента закон – ЗППЦК. Независимо от горепосоченото, инвеститорите следва да имат предвид, че ако разпоредба от Устава противоречи на законова разпоредба, то с предимство се прилага законовата разпоредба.

„Нео Лондон Капитал“ ЕАД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

Основните разпоредби в Устава, който 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), касаещи общото събрание на Дружеството са чл. чл. 23.1 – 34.6.

Общо събрание на акционерите

Съгласно чл. 32, от Устава, който 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), Общото събрание на акционерите взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и на одитния комитет;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители (регистрирани одитори);

6. одобрява годишния финансов отчет на Дружеството след заверка на назначения дипломиран експерт-счетоводител (регистриран одитор), приема решения за разпределение на печалбата, попълване на Фонд „Резервен“ и изплащане на дивидент.
7. решава издаването на облигации;
8. назначава един или повече ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност, и определя тяхното възнаграждение, както и срока за приключване на ликвидацията;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
10. овластява лицата, които управляват и представляват Дружеството за извършване на определени сделки в случаите, предвидени в приложимото законодателство.
11. приема решения за предявяване на иски срещу членовете на Съвета на директорите и назначава представител за водене на процесите;
12. приема политика за възнагражденията и измененията в нея, определя възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срока, за който са дължими;
13. решава други въпроси, свързани с дейността на Дружеството, включени в компетентността на Общото събрание съгласно действащите нормативни актове и този Устав.

Съвет на директорите

Съгласно чл. чл. 35.1 – 41.6 от Устава, който 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):

Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, които се състои от 3 до 9 члена. Броят на членовете на Съвета се определя от Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание за срок от 5 години и могат да бъдат преизбрани без ограничение. Ако до изтичане на мандата му Общо събрание не е избрало нов Съвет на директорите, мандатът на членовете на действащия се подновява автоматично до свикване на Общото събрание.

Съветът на директорите избира измежду членовете си:

- Председател;
- Заместник-председател;
- един или няколко изпълнителни членове ("Изпълнителни директори").

Съветът на директорите възлага на Изпълнителните директори оперативното управление на Дружеството и ги овластява да представляват последното заедно и поотделно.

21.2.3. Права, преференции и ограничения, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Акциите на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в ОСА и с номинална стойност 100 (сто) лева всяка една.

Всяка акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията, право на участие в увеличението на капитала. 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.

По решение на Общото събрание на акционерите дружеството може да издава и привилегирвани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии допустими от действащото законодателство.

Право на дивидент

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Емитента, съразмерна на участието му в капитала на Дружеството, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от общото събрание на акционерите одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД на 14-тия ден след датата на общото събрание на акционерите, на което са приети годишния финансов отчет и решението за разпределяне на печалбата. „Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството списък на акционерите към посочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Право на глас

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството. Реализирането му се извършва чрез участието във вземането на решения по въпроси от компетентността на общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в общото събрание на акционерите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от „Централния депозитар“ АД, най-късно 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас в общото събрание.

Право на информация

Всеки притежател на акции от капитала на емитента, независимо от размера на неговото участие, има право на информация относно дружествените дела. Съгласно приложимия общ и специален закон, всеки акционер притежава правото да се запознае с писмените материали към дневния ред за предстоящо общо събрание на акционерите на Дружеството, да задава въпроси на членовете на управителния орган на Дружеството на общото събрание на акционерите относно икономическото и финансовото състояние на Дружеството, относно търговската му

дейност, при това независимо дали въпросите са свързани с дневния ред или не, освен за обстоятелствата, представляващи вътрешна информация.

Право на участие в увеличението на капитала

В случай на увеличаване на капитала на Дружеството, всеки акционер има правото да участва в него, като придобие нови акции от увеличението съответстващи на дела му в капитала на дружеството преди увеличението. Това право не може да бъде дерогирано нито от Устава, нито по решение на органите на Дружеството. Предимственото право на акционерите да участват в увеличението на капитала на Дружеството е законово установено в чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК. Съгласно посочената разпоредба право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на общото събрание за увеличение на капитала, а когато това става по решение на управителния орган (какъвто е конкретният случай) – лицата, придобили акции, най-късно 7 дни след датата на обнародването на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството. Правото се упражнява при прекратяване на Дружеството чрез ликвидация. Това право възниква и може да бъде упражнено само при условие, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството, след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори (ако Дружеството има такива), е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Акционери, притежаващи не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

- При бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на дружеството, да предявят пред съда исковете 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.

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.

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 регистрирания съд по седалището на Дружеството за обезщетения на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

21.2.4. Действия, необходими за промяна правата на държателите на акциите

Уставът на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД не съдържа специфични разпоредби, касаещи промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

21.2.5. Условия за свикване на годишните и извънредни ОСА, включително условия за допускане

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и от акционерите на Дружеството по реда предвиден в ТЗ.

Свикването се извършва чрез покана обявена в Търговския регистър и се оповестява пред обществеността по определен от съвета на директорите начин най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание.

Поканата трябва да е със съдържание съгласно изискванията на ТЗ и ЗППЦК.

Времето от обявяването на поканата до откриването на общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Поканата, заедно с материалите за общото събрание се изпращат на КФН и се публикуват на интернет страницата на Дружеството в срок не по-малък от 30 дни.

21.2.6. Разпоредби в устройствените актове на Емитента, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в неговия контрол

Няма разпоредби в Устава на „Нео Лондон Капитал“ АД или негови вътрешни правилници, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. Разпоредби в устройствените актове на Емитента, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

Уставът не съдържа други разпоредби, които да определят праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

След успешно провеждане на първичното публично предлагане, Емитентът ще придобие статут на публично дружество, по смисъла на чл. 110, ал 1 от ЗППЦК. Съгласно чл. 145, ал.1 от ЗППЦК, всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от ЗППЦК право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми КФН и публичното дружество, когато:

- В резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- Правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по предходната точка, в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Съгласно чл. 146, ал. 1 от ЗППЦК задължението по чл. 145, ал. 1 се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в общото събрание на публично дружество в един или повече от следните случаи:

- Права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;
- Права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;
- Права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;
- Права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;
- Права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. т. 1 - 4, по-горе, от дружество, върху което лицето упражнява контрол;
- Права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;
- Права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;
- Права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на представител, когато то може да ги упражнява по своя преценка, без специални нареждания от акционерите.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК, членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред КФН и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- За юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- За юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- За известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица.

Членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество и неговият прокурист са длъжни да декларират горепосочените обстоятелства в 7-дневен срок от избирането им, а лица, които пряко или непряко притежават поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират – в 7-дневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола.

21.2.8. Разпоредби в устройствените актове на Емитента, които управляват промените в капитала на Емитента

Уставът не предвижда условия за промени в капитала на Дружеството, които да са по-строги от условията на действащото законодателство в Р България.

22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Към момента на изготвяне на настоящия документ, Емитентът не е сключвал договори, и не му е известно друг член на групата да е сключвал договори, различни от договорите, сключени по време на обичайната им дейност. За същия период, Емитентът не е бил задължена или оправомощена страна по подобни договори, сключени от трети лица – членове на групата. Към датата на настоящия документ на Емитента не му е известно съществуването на договори извън обичайната дейност, сключени от член на групата, които да съдържат разпоредби, пораждащи някакво задължение или право, съществено за групата.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящият документ не са включени други изявления, доклади или други експертни становища, освен тези на лицата, отговорни за изготвянето на проспекта. В изготвянето на Проспекта, не са включвани записи или доклади, изготвени по искане на Емитента. Разпоредбите на т. XXIII.1) на Регламента са неприложими. В определени части на Проспекта са включени изявления от трети страни, с изричното им посочване.

Експертите, изготвили настоящия документ декларират, че са интерпретирали коректно и точно използваната информация и данни, без да се пропускат факти, които биха ги направили подвеждащи или неточни.

Цитираните разпоредби на Устава и действащите нормативни и други актове, които регламентират публичното предлагане на ценни книжа в Република България са коректно възпроизведени и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия регистрационен документ, следните документи (или копия от тях) могат да бъдат инспектирани:

- Проспекта с всички съставни негови части;
- Устав на Емитента;
- Одитиран годишен финансов отчет за периода 2014 г.
- Междинен финансов отчет към 31.03.2015 г.

Посочените документи са достъпни за инспекция 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, 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 Маринела Пешарова

А също така и на интернет страницата на дружеството www.neolondoncapital.com.

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

В периода от учредяването си през 2014 година „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е било обект на консолидация като дъщерно дружество на „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД. Емитентът няма дъщерни дружества и не участва в други дружества като съдружник или акционер

26. ВКЛЮЧВАНЕ ЧРЕЗ ПОЗОВАВАНЕ

Този регистрационен документ препраща (чрез позоваване по смисъла на чл. 28 от Регламента) към следните документи, които се считат за част от Проспекта:

- Годишен неконсолидиран финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД за 2014 г., заедно с одиторски доклад;
- Междинен неодитиран финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД към 31.03.2015 г.
- Устав на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, приет с решение на едноличния собственик от 16.03.2015г., изменен и допълнен в изпълнение на указания на КФН с решение на едноличния собственик от 27.05.2015 г. 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;
- Декларации по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК относно информацията в този проспект от членовете на съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, съставителите на финансовите отчети и одиторите.

Всяко изявление, съдържащо се в документ, включен чрез позоваване в този проспект ще се счита за изменено или отменено, доколкото това се налага, от изявление, съдържащо се в този документ или от изявление в документ с по-близка дата, също включен чрез позоваване в Проспекта.

Невключените части от горепосочените документи или нямат отношение към инвеститора, или са обхванати на друго място в Проспекта.

- Горепосочените документи, включени чрез позоваване, които са представени в КФН и се считат по силата на закона за част от Проспекта, са достъпни за преглед от датата на публикуване на Проспекта в срока на неговата валидност, в офиса на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД гр. София, 1407, ул. „Джеймс Баучер“ № 103, ап. 11., в офиса на упълномощения ИП „БенчМарк Финанс“ АД гр. София, 1407, ул. „Вискяр планина“ № 19, ет. 2, където се приемат заявки за записване на акции, както и на интернет страницата на Емитента www.neolondoncapital.com.

Финансовите отчети на Емитента са на разположение на обществеността и на интернет страницата на финансово-информационния сайт www.fininfo.news.bg, чрез която „Нео Лондон Капитал“ ЕАД разкрива регулирана информация. Част от горепосочените документи са достъпни и в публичния регистър, воден от КФН на нейния адрес или на www.fsc.bg.

На адресите, посочени в предходния параграф, ще бъдат достъпни за инвеститорите (без да се считат за включени чрез позоваване) последващи финансови отчети на Емитента със съответните одиторски доклади (ако са налице) след тяхното изготвяне и публикуване.

Изготвили

Регистрационния документ:

.....

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 29.04.2015 г. декларират, че регистрационният документ 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 АДСИЦ
- ✓ 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 АДСИЦ, Фонд Имоти АДСИЦ, 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