

ДОПЪЛНЕНИЕ

на Регистрационен документ, част от проспект за публично предлагане на емисия обикновени акции на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД, потвърден от Комисия за финансов надзор с решение № 514 – Е от 19 юни 2015 година

Настоящото Допълнение към Регистрационен документ, част от Проспект за публично предлагане на емисия обикновени акции на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД е изготвено във връзка с изискването на чл. 85, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“).

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОВА ДОПЪЛНЕНИЕ КЪМ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ПОДПИСАЛИЯТ ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, НОСЯТ СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В ДОПЪЛНЕНИЕТО КЪМ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.

Настоящото допълнение е актуално към дата: 23.10.2015 г.

Съдържание:

I. СЪЩЕСТВЕНО НОВО ОБСТОЯТЕЛСТВО, СВЪРЗАНО СЪС СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ПОВЛИЯЕ НА ОЦЕНКАТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:	3
II. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО ЗАГЛАВНА СТРАНИЦА:	4
III. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО Т. 5. „ИНФОРМАЦИЯ за ЕМИТЕНТА“:	4
5.2.3 Главни бъдещи инвестиции	4
IV. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО Т. 6. „ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ“:	5
6.5.3. Маркетинг и продажби	5
V. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО Т. 26. „ВКЛЮЧВАНЕ ЧРЕЗ ПОЗОВАВАНЕ“:	8

I. СЪЩЕСТВЕНО НОВО ОБСТОЯТЕЛСТВО, СВЪРЗАНО СЪС СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ПОВЛИЯЕ НА ОЦЕНКАТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:

На 22.10.2015 г. едноличният собственик на капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД акционерът „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, взе решение за изменение на взетото от него на 16.03.2015 г. решение по т. 2.3 относно увеличението на капитала на дружеството, като намали минималното количество записани акции, при което предлагането на акциите от увеличението на капитала на дружеството, ще се счита за успешно. На основание и във връзка с решението на едноличния собственик, Съветът на директорите на дружеството на 22.10.2015 г. взе решение за изменение на решението си от 15.04.2015г. относно определяне параметрите на емисията нови акции на дружеството, с която капиталът на дружеството се увеличава от 50,000 лева на 40,050,000 лева, чрез издаване на нови 400,000 (четиристотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност от 100 (сто) лева всяка.

Вследствие от така взетите решения на едноличния собственик и на Съвета на директорите на дружеството се променят:

- **Минимално количество, при което емисията ще се счита за успешна:** Увеличаването на капитала на дружеството ще се счита за успешно, в случай че са записани и заплатени минимум 120,000 (сто и двадесет хиляди) броя нови акции, равняващи се на стойност от 12,000,000 (дванадесет милиона) лева. В този случай, капиталът на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД ще се увеличи до размера на записаните и заплатени акции, и увеличението на капитала в този размер се регистрира в Търговския регистър към Агенция по вписванията, ЦД, КФН и БФБ.
- **Краен срок на предлагането (закупуването)** на акциите от временната емисия от увеличението на капитала е 25 (двадесет и пет) работни дни, считано от деня, представляващ началото на срока за закупуване на акции. В случай, че крайният срок за закупуване на акции е неработен ден, то за крайна дата за закупуване на акции се счита първият следващ работен ден. Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за закупуване.

Посочените решения са продиктувани от следните съображения:

Промяната на минималното количество акции, при което емисията ще се счита за успешна в посока намаляване на прага, както и увеличаването на крайния срок на предлагането на акциите са продиктувани от конюнктурата на нашия капиталов пазар и необходимостта от осигуряване на по-продължителен период от време за записване на акциите, като по този начин се повишава възможността за успешно реализиране на емисията и увеличението на капитала на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД.

Информацията към това допълнение следва да бъде отнесена към следните раздели на регистрационния документ на „Нео Лондон Капитал“ ЕАД:

- ✓ **ЗАГЛАВНА СТРАНИЦА;**
- ✓ **5. ИНФОРМАЦИЯ за ЕМИТЕНТА,** т. 5.2.3 Главни бъдещи инвестиции – стр. 24 от регистрационния документ;
- ✓ **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ,** т. 6.5.3 Маркетинг и продажби – стр. 30 от регистрационния документ;

- ✓ 26. ВКЛЮЧВАНЕ ЧРЕЗ ПОЗОВАВАНЕ – стр. 92 от регистрационния документ.

II. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО ЗАГЛАВНА СТРАНИЦА:

„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	19,402
Нетни приходи от публичното предлагане /прогноза/	99.95	39,980,598

Дата: 29.04.2015 г.

III. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО Т. 5. „ИНФОРМАЦИЯ за ЕМИТЕНТА“:

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	<u>6,000</u> - 10,000
Проект №2/ Проектно дружество/ Съвместно дружество №2	<u>6,000</u> - 10,000
2016 г.	
Проект №3 / Проектно дружество/ Съвместно дружество №3	<u>6,000</u> - 10,000
Проект №4 / Проектно дружество / Съвместно дружество №4)	<u>6,000</u> - 10,000

Източник: „Нео Лондон Капитал“ ЕАД

Следва да се има предвид, че Емитентът си запазва възможността да инвестира и в нежилищни единици в Лондон, с очаквана възвръщаемост по-висока или равна на тази по проекти за жилищни единици, след детайлен анализ на съответната възможност и пазар, още повече че съществена част от типа проекти, в които възнамерява да инвестира Емитента често включват жилищни и нежилищни части.

IV. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО Т. 6. „ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ“:

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
- Организиране осъществяването на инвестицията
- Мониторинг и корективни действия
- Периодична отчетност пред СД на дружеството
- Съпоставяне на изпълнението спрямо бизнес плана и отчетане 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 **12,000,000** 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 **12 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 2	(лева)				Вариант 1	(лева)			
	Брой	Месечен разход	Единичен годишен разход	Общо годишни разходи		Брой	Месечен разход	Единичен годишен разход	Общо годишни разходи
Членове на Съвета на директорите	5	1,000	12,000	60,000	Членове на Съвета на директорите	7	2,000	24,000	168,000
Наем		1,000	12,000	12,000	Наем		2,000	24,000	24,000
Режийни		1,000	12,000	12,000	Режийни		2,000	24,000	24,000
Счетоводство	1	600	7,200	7,200	Счетоводство	1	1,200	14,400	14,400
Одит			8,500	8,500	Одит			15,600	15,600
Пътни и командировъчни			15,000	15,000	Пътни и командировъчни			30,000	30,000
Други			11,300	11,300	Други		2,000	24,000	24,000
Управление проекти				54,000	Управление проекти				300,000
ОБЩО				180,000	ОБЩО				600,000
Набран капитал				12,000,000	Набран капитал				40,000,000
Годишни разходи като % от капитала				1.50%	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 разпределение 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.

V. ДОПЪЛНЕНИЕ ПО Т. 26. „ВКЛЮЧВАНЕ ЧРЕЗ ПОЗОВАВАНЕ“:

Този регистрационен документ и допълнението към него препращат (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;
- **Декларации по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК към 23.10.2015 г. относно информацията в това допълнение към 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 и допълнението му ще се счита за изменено или отменено, доколкото това се налага, от изявление, съдържащо се в този Проспекта и допълнението или от изявление в документ с по-близка дата, също включен чрез позоваване в Проспекта и допълнението.

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

Горепосочените документи, включени чрез позоваване, които са представени в КФН и се считат по силата на закона за част от Проспекта **и допълнението**, 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.

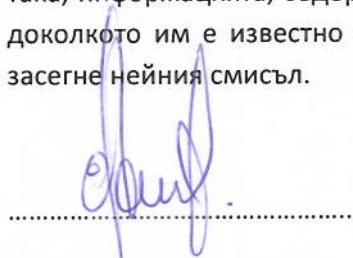
Не са настъпвали други съществени обстоятелства, за които Дружеството следва да уведоми по силата на чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК.

Инвеститорите могат да получат настоящото Допълнение към Регистрационния документ, както и целия проспект:

- **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;**
- **на посочен от тях електронен адрес;**
- **от интернет страницата на Емитента – www.neolondoncapital.com.**

Изготвили Допълнението към Регистрационния документ:

Долуподписаните лица, изготвили настоящото Допълнение, с подписа си, положен на 23.10.2015 г. декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че е така, информацията, съдържаща се в Допълнението, не е невярна, подвеждаща или непълна, доколкото им е известно отговаря на фактите, и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



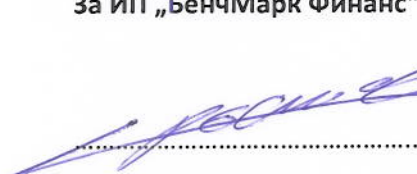
Евелина Анева - Тончева
инвестиционен консултант



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 23.10.2015 г. декларират, че след като са положили всички разумни грижи са се уверили, че случаят е такъв и че информацията, съдържаща се в Допълнението, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и Допълнението към Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

За ИП „БенчМарк Финанс“ АД:

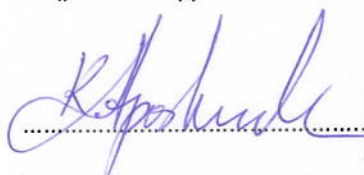


Петър Кръстев
изпълнителен директор



Христо Добрев
изпълнителен директор

За „Нео Лондон Капитал“ ЕАД:



Красимира Вълчева - Апостолова
изпълнителен директор

