



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100007181
Размер на облигационния заем	20 000 000 (двадесет милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	20 000 (двадесет хиляди) броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) лева
Дата на издаване	28.06.2018 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, необезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	28.12.2021 г., 28.06.2022 г., 28.12.2022 г., 28.06.2023 г., 28.12.2023 г., 28.06.2024 г., 28.12.2024 г., 28.06.2025 г., 28.12.2025 г., 28.06.2026 г.
Лихва	6.75 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

---

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

### „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



---

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Нео Лондон Капитал“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Нео Лондон Капитал“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № ..... от ..... 2019 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.**

**Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

---

25.03.2019 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации 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 взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„Нео Лондон Капитал“ АД</b> гр. София 1618 бул. „Братя Бъкстон“ № 40 от 9.00 - 17.00 ч. тел. + 359 884 274 451, от 9.00 - 17.00 ч. info@neolondoncapital.com Станислава Аврамова
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 от 9.00 - 17.00 ч. тел. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Драган Драганов

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Нео Лондон Капитал“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

**Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, както и т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.**

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ.....	5
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	6
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	15
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	19
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	23
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	23
9.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	26
10.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	26
11.	ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	27
12.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	28
13.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	29
14.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	33
15.	СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ.....	34
16.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	34
17.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....	35

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

**Дружеството или Емитента** - „Нео Лондон Капитал” АД

**„АБВ Инвестиции” ЕООД** - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

**КФН или Комисията** - Комисия за финансов надзор

**БФБ или Борсата** - „Българска фондова борса” АД

**ЗПМПЗФИ** - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

**ЗППЦК** - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗПФИ** - Закон за пазарите на финансови инструменти

**ТЗ** - Търговски закон

**НСС** - Национални счетоводни стандарти

**МСФО** - Международни стандарти за финансово отчитане

**СД** - Съвет на директорите

**ОСА** - Общото събрание на акционерите

**ЦД** - „Централен депозитар” АД

**ДЕС** – дипломиран експерт-счетоводител

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Нео Лондон Капитал“ АД – Християн Лъчезаров Дънков, Председателят на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД – Майя Ангелова Пенева, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Нео Лондон Капитал“ АД:

- **Християн Лъчезаров Дънков - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;**
- **Майя Ангелова Пенева - Председател на Съвета на директорите;**
- **Лилия Любомирова Гюрова - член на Съвета на директорите,**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителят на годишния индивидуален финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 31.12.2016 г. - **Маргарита Николова**, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Съставителят на годишния индивидуален финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 31.12.2017 г. и на междинния индивидуален финансов отчет към 31.12.2018 г. – **счетоводно предприятие „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД (предходно наименование „Ес Еф България“ ЕООД)**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „6-ти септември“ No 55, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторът, проверил и заверил годишните индивидуални финансови отчети на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2016 г. и 2017 г., Даниела Кънчева Григорова, ДЕС № 0650, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20, представляван от управителите Драган Драганов и Камен Димов. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД като лица изготвили Регистрационния документ, както и на останалите части на Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

### **2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)**

Даниела Кънчева Григорова - регистриран одитор с номер № 0650 към Института на дипломираните експерт счетоводители, е извършила проверката на индивидуалния финансов отчет за годините, приключващи на 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г. Адресът на одитора е гр. София 1142, бул. Васил Левски № 63.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

### **2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация**

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

## **3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

**Финансова информация от индивидуалните одитирани годишни финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. и междинния индивидуален финансов отчет към 31.12.2018 г. изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Нетекущи активи</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Нематериални активи	2	-	-
Стопански инвентар	1	1	1
<b>Текущи активи</b>	<b>9 960</b>	<b>12 377</b>	<b>36 910</b>
Финансови активи	-	9 462	34 372
Търговски и други вземания	12	90	1 987
Предоставени заеми	-	2 780	480
Краткосрочни вземания от свързани лица	-	-	67
Пари и парични еквиваленти	9 948	45	4
<b>Общо активи</b>	<b>9 963</b>	<b>12 378</b>	<b>36 911</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>9 925</b>	<b>12 103</b>	<b>14 788</b>
Акционерен капитал	9 995	9 995	9 995
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)	(70)	2 108	4 793
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>20 546</b>
Облигационни задължения	-	-	19 987
Отсрочени данъчни пасиви	-	218	559
<b>Текущи пасиви</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>1 577</b>
Облигационни задължения	-	-	692
Търговски и други задължения	18	23	106
Краткосрочни заеми	-	14	766
Краткосрочни задължения към свързани лица	18	2	13
Пенсионни и други задължения към	2	2	-

персонала			
Задължения за данъци върху дохода	-	16	-
<b>Общо пасиви</b>	<b>38</b>	<b>275</b>	<b>22 123</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>9 963</b>	<b>12 378</b>	<b>36 911</b>

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	към 31 декември		
	2016 <i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	2017 <i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	2018 <i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
Приходи от продажби	7	75	-
Разходи за материали	(3)	-	-
Разходи за външни услуги	(30)	(90)	(34)
Разходи за персонала	(2)	(35)	(44)
Загуба от обезценка по МСФО 9	-	-	(107)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6)	(2)	-
Други разходи	(8)	-	-
<b>Загуба от оперативна дейност</b>	<b>(42)</b>	<b>(52)</b>	<b>(185)</b>
Печалба от продажба на нетекущи активи	41	-	-
Финансови приходи	-	2 526	4 632
Финансови разходи	(1)	(62)	(1 421)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>(2)</b>	<b>2 412</b>	<b>3 026</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	(234)	(341)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>(2)</b>	<b>2 178</b>	<b>2 685</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>(2)</b>	<b>2 178</b>	<b>2 685</b>
Печалба/загуба на акция	(0.23)	21.79	26.86

Дружеството не е разпределяло дивидент за 2016 г. На общо събрание на акционерите проведено на 16.07.2018 г. е взето решение печалбата за 2017 г. да бъде отнесена като неразпределена печалба за минали години.

#### **4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

#### 4.1. Систематични рискове

##### 4.1.1. 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. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП отбелязват съществено подобрение през последната година.

Темпът на нарастване на БВП на страната през последните пет години (съответно 0,9 % през 2013 г., 1,3 % през 2014 г., 3,6 % през 2015 г., 3,9 % през 2016 г. и 3,6 % през 2017 г.) се ускорява през 2015 г. и запазва високите нива през 2016 г. и 2017 г., водейки до намаление на безработицата. Така, по данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 10.6 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през 2015 г. - 7.9 % и 2016 - 6.7 % и 2017 г. – 5.6 %.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврзоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

##### 4.1.2. Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г.

През последните години с активизирането на икономическата активност у нас и по света се забелязва повишение на инфлацията. През 2017 г. общия индекс на потребителските цени на годишна база се повиши с 2.1 %, което бе най-високият ръст след 2012 г. Към края на септември 2018 г. средногодишният индекс на потребителските цени на база предходните дванадесет месеца достигна 2.7 %.

##### 4.1.3. Безработица

Годишните на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към

пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от НСИ след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 5% – 13%. През последните години обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега. В резултат на това през 2018 г. стойностите спаднаха до нивата от 2008 г. и в момента се наблюдават най-ниските стойности на коефициента на безработица за последните 10 години.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица популателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

#### **4.1.4. Политически риск**

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можаха да изкарат пълният си четири годишен мандат. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Все пак, след проведените на 26 март 2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство, което оцеля при няколко вота на недоверие от страна на опозицията. Наскоро приключи и българското председателство на Европейския съюз, което може да се квалифицира като успешен период за външната политика на страната.

#### **4.1.5. Валутен риск**

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира



сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната. През последната година България предприе реални действия по процедурата за присъединяване към валутно-курсовия механизъм ERM II и Банковия съюз. Това са първите стъпки в заложената от правителството цел за приемане на еврото.

#### 4.1.6. Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, дружеството е изложено на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

#### 4.1.7. Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

#### 4.1.8. Кредитен риск за държавата

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Според S&P Global Ratings паричните условия в България продължават да се подобряват, нарастването на кредитите подкрепя растежа и страната постига напредък по присъединяването си към валутния механизъм ERM II. Международната рейтингова агенция Fitch наскоро също потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България BBB в чуждестранна и местна валута със стабилна перспектива. Оценката на рейтинга е подкрепена от стабилните външни и публични финанси, както и надеждната политическа рамка за поетапно присъединяване към еврозоната.

#### Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Положителна / Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

Fitch	BBB / BBB	F2 / F2	Стабилна / -
-------	-----------	---------	--------------

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България, която да доведе до по-висок растеж на БВП в средносрочен план, ускорено сближаване с нивата на доходите в страните с по-висок рейтинг, както и евентуален напредък в процеса на присъединяване към еврозоната биха били основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на възобновяване на външните дисбаланси и/или влошаване на конкурентоспособността, нестабилно управление на страната, фискални дефицити, които биха повишили държавната задлъжнялост, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

#### 4.1.9. Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

### 4.2. Несистематични рискове

#### 4.2.1. Рискови фактори свързани с инвестициите на Дружеството във финансови инструменти

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на рискове свързани с движенията на цените на финансовите инструменти на пазарите, на които те се търгуват. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвръщаемост.

- Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, закупуването на дългови финансови инструменти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период. Дружеството редовно следи за изпълнения на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установено индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск;
- Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащания по погасителни планове на дългосрочни финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити;
- Рискът, свързан с емитента на ценните книжа се определя от търговските, юридическите, управленските особености и характеристики на отделни емитенти, в чиито инструменти инвестира Дружеството. Към датата на изготвяне на този Документ Дружеството се стреми да съсредоточава инвестициите си в инструменти търгувани на регулиран пазар, които регулярно предоставят отчети на своите инвеститори;

- Рискът от спад в цените на финансовите инструменти е основния риск пред инвестициите в такива активи. Преди да пристъпи към инвестицията Дружеството извършва анализ и прогноза за бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на емитента на финансови инструменти. На база на този анализ „Нео Лондон Капитал“ АД изгражда своите прогнози за бъдещи парични потоци генерирани от дивиденди, лихвени плащания и стойността на плащането от бъдеща продажба на инструментите. Последното обаче е в пряка връзка с пазарните цени, които варират в широк диапазон. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „Нео Лондон Капитал“ АД;
- Оценяването на финансовите активи и пасиви по справедлива стойност също крие рискове пред всяка компания. Някои инструменти не се търгуват на регулирани пазари и за целите на счетоводното отчитане и управлението на паричните средства е необходимо те да бъдат оценени. Тази оценка в повечето случаи е субективна. Финансовите активи и пасиви, отчитани в отчета за финансовото състояние се структурират в таблица, в съответствие с йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата им стойност. Йерархията включва следните нива: Първо ниво – пазарни цени (некоригирани) на активи пазари на идентични активи или пасиви; Второ ниво – входяща информация, различна от пазарните цени, включени в ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. на база на цените); Трето ниво - входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни. Даден финансов актив или пасив в Дружеството се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност;
- Сетълмент рискът изразява вероятността от забавяне или неизпълнение на насрещен ангажимент по прехвърляне на парични средства или финансови инструменти по повод сключена сделка, при проявлението на която инвеститорът може да реализира загуба, пропусне ползи или изпадне в невъзможност да изпълни други свои последващи ангажименти за доставка на парични средства или финансови активи;
- Рискът от нераздаване на дивиденди е възможността въпреки реализирана печалба от дружествата в портфейла на „Нео Лондон Капитал“ АД, общото събрание на акционерите да не вземе решение за разпределение на дивидент;
- Рискът от концентрация пред „Нео Лондон Капитал“ АД възниква в случаите, в които Дружеството инвестира значителен дял от собствените си активи във финансови инструменти на един емитент или на емитенти от една икономическа група. Така то се излага на риск в бъдеще да срещне трудности при получаване на дължимите към него лихви и/или главници по облигации, респективно цената на дяловете финансови активи да спадне значително.

#### **4.2.2. Рискове свързани с инвестиции в недвижими имоти или в дялове на компании инвестиращи в недвижими имоти**

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти – най-сериозния риск, пред който е изправен всеки инвеститор в имот. Въпреки че в дългосрочен план недвижимите имоти повишават оценката си, съществуват множество фактори, които могат да доведат до краткосрочен и средносрочен спад в цените – навлизане на икономиката в рецесия; промяна в инвеститорските нагласи; законови промени касаещи експлоатацията на даден имот и т.н.;
- Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната им цена – възможно е Дружеството да бъде принудено да извърши бърза продажба на инвестиционен имот по цена под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. Дружеството се стреми да поддържа достатъчно

ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента то не е изпадало в такава ситуация;

- Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване – за разлика от цените на имотите, които в дългосрочен план бележат ръст при цените на наемите не може да бъде изведена такава дългосрочна тенденция, която да е валидна за цялата страна – в столицата и големите градове, където е съсредоточено платежоспособното търсене цените на наемите растат, но в по-малките градове не може да се говори за повишение. Дори напротив – големия брой незаети жилища би следвало да доведе до по-висока конкуренция при предлагането, а оттам и до спад в равнищата на наемите;
- Увеличение на разходите за строителство, поддръжка и ремонт – в случаите, в които Дружеството реализира инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти – строителство на сгради с различно предназначение разходите за строителство и ремонт са основно перо за него. При повишаването им директно се влошава финансовия резултат поради липсата на възможност за значимо повишение в приходната част поради конкурентната среда;
- риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - инвестициите в недвижими имоти са подвластни на различни рискове – природни бедствия, човешка намеса и т.н. Желателно е професионални инвеститори в недвижими имоти да покриват рисковете си от загуби, чрез сключване на застраховки. За съжаление не винаги е възможно застраховките да покрият напълно направените инвестиции и в случай на настъпване на застрахователно събитие инвеститорите да претърпят загуби;
- Риск от повишаване на застрахователните премии – въпреки че застрахователния пазар у нас е силно конкурентен, пазарната конюнктура се променя – на застрахователите се налага да покриват по-широк кръг щети, честотата с която възникват някои щети (напр. наводнения, пожари) се повишава. В следствие на това се забелязва ръст в застрахователните премии;
- Повишена конкуренция –наблюдава се засилена конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества специализирани в инвестиции в недвижими имоти, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Емитента и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестициите в сектора;
- Рискове от забава при придобиване на недвижими имоти – в случаите, в които Дружеството е решило да извърши инвестиция в имот е необходимо да е налице подходящо финансиране на тази инвестиция. Възможно е да има значителен времеви период между заделянето на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите за избор, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства се инвестират в други активи (банкови депозити, ценни книжа). Възможно е доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, мениджмънтът извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време;
- Ниска ликвидност на недвижимите имоти – недвижимите имоти са един от най-слабо ликвидните активи. Причините за това са много – високи цени, разминаване в оценката на търсещите и предлагашите, липсата на единен пазар и т.н. В тези условия е възможно дори Емитента да желае да реализира сделка (покупка или продажба), той да няма тази възможност в желаните кратки срокове или на желаната цена;
- Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти – разходите за поддръжка са текущ разход, който Емитента би извършвал и при повишаването им финансовия резултат се влошава;

- Невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране – използването на дългово финансиране повишава рентабилността на собствения капитал. Когато такова не може да бъде привлечено или цената му (лихвените нива) се повиши се налага Дружеството да разчита единствено на собствени средства. Същите обикновено са ограничени, а и изисканата доходност по тях е по-висока. Това може да доведе до отхвърляне на инвестиционни проекти, които носят по-ниска доходност и косвено да понижат финансовия му резултат.
- Рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда – при инвестиции в недвижими имоти приходите на Дружеството биха били зависими от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Следователно, то е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към нея, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите на Емитента. Ако това продължи значителен период от време е възможно той да не може да покрива плащанията по облигационните и/или банковите си заеми. В такъв случай, то ще бъде принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Преди сключването на договори с по-големи наематели, се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично се осъвременява за съществуващите големи наематели;
- Свиване на потребителското търсене в икономиката – както беше посочено по-горе търсенето е основна движеща сила в развитието на всяко дружество. Независимо дали става дума за търсене на имот, който собственика иска да продаде и да реализира капиталова печалба или за търсене на имот, който ще се отдава под наем/аренда при равни други условия по-голямото търсене води до по-висока цена за продавача, респективно наемодателя. През последните няколко години потребителското търсене у нас расте, но е напълно възможно тази тенденция да се обърне при развитие на нова финансова криза;
- Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда - тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстранят минали замърсявания от притежаваните от тях имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които те инвестират.

#### **4.2.3. Други рискове, специфични за дружеството Емитент**

- Изборът на неподходяща пазарна стратегия е следствие на факта, че бъдещите печалби и икономическата стойност на „Нео Лондон Капитал“ АД зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или до пропуснати ползи за Дружеството. „Нео Лондон Капитал“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните резултати на Емитента или на неговото финансово състояние;
- „Нео Лондон Капитал“ АД може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции. Бизнесът на Дружеството изисква извършването на капиталови разходи. „Нео Лондон Капитал“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи на „Нео Лондон Капитал“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

- Бързият растеж на активите на Дружеството, може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол. През последните години темпът на растеж и разширяването на дейността е висок и се очаква той да продължи и в бъдеще. Успоредно с това нараства необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Нео Лондон Капитал“ АД полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Дружеството вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.
- В условията на засилващ се глад за квалифицирани кадри все по явен е рискът от зависимост на Дружеството от неговия „ключов“ персонал. Дружеството зависи в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в неговите управителните и контролни органи. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“.
- Дружеството е изложено на валутен риск, поради факта, че притежава инвестиция деноминирана в руски рубли. Сравнително високата волатилност на курса на рублата спрямо лева през последните години предполага Дружеството да следи внимателно бъдещото движение на обменния курс и при необходимост да вземе мерки за хеджиране на валутния риск;
- Лихвен риск пред Дружеството се определя от възможността за покачване на лихвените проценти по неговите задължения в бъдеще. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към датата на Проспекта, Дружеството не е изложено на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като дружеството е използвало за дългосрочно финансиране облигационна емисия с фиксиран лихвен процент (за която с настоящия проспект се иска допускане до търговия на регулиран пазар) и няма други големи дългосрочни задължения. Всички други значими финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- Общият данъчен риск при инвестиции във финансови инструменти се проявява при недостатъчно познаване на данъчното законодателство, регулиращо облагането на получените доходи от търговия със съответния финансов инструмент, както и вероятността от бъдеща промяна на законодателството в рамките на инвестиционния хоризонт на инвеститора. Всеки инвеститор следва самостоятелно да се запознае със съответното данъчно законодателство, приложимо относно конкретния финансов инструмент, пазара на търговия, платеца на дохода, самия инвеститор и т.н. Очакванията, че в Европейския съюз може да бъде въведен допълнителен данък върху финансовите трансакции, както и натиска за хармонизиране на данъците в различните държави-членки, правят данъчния риск по-съществен и в краткосрочен план.
- Рискът от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните, е минимален поради факта, че всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия.

***Механизми за управление и минимизиране на рисковете в Дружеството Емитент***

С оглед на факта, че Емитентът е насочил дейността си основно в придобиване на активи с цел бъдеща продажба, както и от реализиране на текущи доходи от тях (независимо от това дали

говорим за придобиване на финансови активи, недвижими имоти или други активи) той е изложен на широк кръг от рискови фактори. Основният от тях е загуба на стойността на актива, което респективно води до загуба за Дружеството.

Налага се мениджмънтът да следва вътрешни процедури по оценка на по-важните рискове и при необходимост да взема мерки за тяхното минимизиране.

Процедурите преминават през няколко етапа:

1. Дефиниране на рисковия фактор;
2. Оценка на въздействието му върху Дружеството;
3. Оценка на сценариите в развитието на стойностите на фактора, респективно влиянието на тези стойности върху финансовото състояние на Дружеството. На този етап е важно да се оценят екстремалните стойности (най-добър и най-лош вариант) за развитието при дадения фактор и тяхното въздействие върху Дружеството;
4. Избор на мерки, с които да се минимизират бъдещите загуби за Дружеството – в т.ч. активно управление на инвестициите, застраховка на недвижими имоти, диверсификация на портфейла от финансови инструменти, диверсификация на капиталовите източници, ефективно управление на паричните потоци и др.;
5. Прилагане на мерките по т. 4.;
6. Контрол върху приложението на мерките и прилагане на коригиращи мерки в случай, че приложените мерки не водят до търсения резултат.

Във връзка с посоченото по-горе общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на развитието на сектора на недвижимите имоти, с цел минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни оценки на активите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **5.1. История и развитие на емитента**

#### **5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента**

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Нео Лондон Капитал“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД).

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с акт за вписване 20140428133657 като еднолично акционерно дружество с наименование „Нео Лондон Капитал“ ЕАД. След публично предлагане на акции на дружеството правната му форма е променена на акционерно дружество и наименованието му е променено на „Нео Лондон Капитал“ АД.

#### **5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер**

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 203039149.

#### **5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността**

Дружеството е учредено на 11.04.2014 г. с учредителен акт-протокол на своя учредител „Ен Ейч Си Ай“ ЕАД, ЕИК 203000413. Дружеството е учредено за неограничен срок. Вписването на учредяването на дружеството в Търговския регистър е осъществено с акт за вписване 20140428133657.

**5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)**

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	бул. „Братя Бъкстон“ № 40
Телефон	+ 359 884 274 451
E-mail:	info@neolondoncapital.com
Web-site:	www.neolondoncapital.com

Предметът на дейност на дружеството е: Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими имоти, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими имоти, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

Дружеството е с капитал 9 995 000 лева, разпределен в 99 950 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 100 лева всяка една.

**5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента**

През последните две финансови години:

- „Нео Лондон Капитал“ АД е преобразувано от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Получената сума в резултат на емитирането на облигационния заем е била използвана за инвестиране в чуждестранни ценни книжа на борсовотъргувани емисии, чрез придобиване на миноритарен пакет акции с основен фокус на инвестицията в сферата на недвижимите имоти - проектиране, реконструкция, строителство и управление на инвестиционни проекти, както и инвестиции в краткосрочни инструменти на паричния пазар с цел реализиране на лихвен доход;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;

Заемите на Емитента към датата на Проспекта са, както следва:

Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100007181. Това е Емисията, за която се иска разрешение за допускане до търговия чрез настоящия Проспект. Емисията е в размер на 20 млн. лева, издадена на 28.06.2018 г., с падеж 28.06.2026 г., с лихвен процент – 6.75 %, платими два пъти годишно.

Структурата на пасивите към датата на последния изготвен междинен финансов отчет (31.12.2018 г.) е, както следва:

Нетекущи пасиви:

- Облигационни задължения – 19 987 хил. лв. ;
- Отсрочени данъчни пасиви - 559 хил. лв.

Текущи пасиви:

- Облигационни задължения – 692 хил. лв.;
- Краткосрочни заеми - 766 хил. лв.;



- Търговски и други задължения – 106 хил. лв.;
- Краткосрочни задължения към свързани лица – 13 хил. лв.

При частното пласиране на облигационната емисия „Нео Лондон Капитал“ АД е поело ангажимент да спазва следните условия:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява по данните от консолидирания счетоводен баланс като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

При изчисляването на трите посочени финансови съотношения, изискването за консолидиран счетоводен баланс и отчет за всеобхватния доход е валидно само при условие, че Дружеството изготвя такъв, като в противен случай, съотношенията се изчисляват на база индивидуален финансов отчет!

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

Представителят на облигационерите следи за спазването или не на финансовите съотношения и е задължен да изиска от Емитента да представи в срок до 20 дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за влошаване на финансовото състояние на дружеството, план за действие за спазване на определените финансови съотношения.

Към 31.12.2018 г. коефициентите, които Емитентът се задължава да спазва са, както следва:

Пасиви/Активи: 59.9 %, изчислен по данни от индивидуалния междинен отчет, както следва: общо пасиви 22 123 хил. лв. разделени на общо активи 36 911 хил. лв.

Покритие на разходите за лихви за период от последните 12 месеца: 5.30, изчислен по данни от междинния финансов отчет към 31.12.2018 г., както следва: печалба от обичайната дейност от 3 026 хил. лв., увеличена с разходите за лихви в размер на 703 хил. лв., се разделя на разходите за лихви в размер на 703 хил. лв. В печалбата от обичайната дейност е включен и финансовия резултат по икономически елементи и резултата от финансовата дейност, поради факта че финансовата дейност на Дружеството е част от основната му дейност.

Текуща ликвидност: 23.41, изчислен по данни от индивидуалния междинен отчет, както следва: краткотрайни активи 36 910 хил. лв. разделени на краткотрайни пасиви 1 577 хил. лв.

Към 31.12.2018 г. няма нарушение от страна на Дружеството по поетия ангажимент относно финансовите съотношения в условията на облигационния заем.

След учредяването си Емитентът извърши значително увеличение на капиталовата си база. В началото на 2017 г. капиталът на Дружеството бе увеличен от 50 000 лв. до 9 995 000 лв. чрез борсово предлагане на акциите от увеличението на капитала. През 2018 г. бе емитирана облигационна емисия в размер от 20 000 000 лв. Чрез набраните собствени и привлечени средства Емитентът формира динамичен портфейл от акции на дружества от сферата на недвижимите имоти държани с цел реализиране на текуща доходност и капиталова печалба.

Към датата на последния изготвен междинен финансов отчет притежаваните от Дружеството активи са на стойност 36 911 хил. лв. и съставляват:

- Акции на Black Sea Property Plc – публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар във Великобритания – 9 245 хил. лв.
- Акции на ПАО Инвест Девелопмент – публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар в Руската федерация – 20 544 хил. лв.
- Акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар и инвестиращи в недвижими имоти, както и дялове на колективни инвестиционни схеми – 4 583 хил. лв.
- Предоставени заеми – 480 хил. лв.
- Търговски и други вземания – 1 987 хил. лв.
- Нетекущи активи (стопански инвентар) – 1 хил. лв.
- Краткосрочни вземания от свързани лица – 67 хил. лв.
- Пари и парични еквиваленти – 4 хил. лв.

Първото лихвено плащане дължимо на 28.12.2018 г. е изплатено със забавяне от Дружеството. Причината за забавянето на плащането е изпълнението на инвестиционната му програма, в следствие на която към края на 2018 г. то не разполага с достатъчно парични средства, което видно от посоченото в предходния абзац. След предприети мерки по осигуряване на парични средства, към датата на изготвяне на това Резюме плащането е извършено.

## 5.2. Инвестиции

### 5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

Направените инвестиции от „Нео Лондон Капитал“ АД след датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2017 г., са в миноритарни пакети акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар. Дружеството осъществява активно управление на портфейл от ценни книжа. „Нео Лондон Капитал“ АД извършва постоянно наблюдение и анализ на общото състояние на пазара и на дружествата от инвестиционния си портфейл, последвано от осъвременяване и ребалнасиране на портфейла, с цел следване на инвестиционната политика и постигане на оптимално съотношение между доходност и риск.

Към датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД конкретните данни за структурата на инвестиционния портфейл са:



Дружеството не е извършвало сделки с инвестиционни имоти след 01.01.2016 г. до датата на изготвяне на този Документ.

**5.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти**

Към датата на този Документ няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

**5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.**

„Нео Лондон Капитал“ АД, не предвижда извършване на капиталови разходи различни от обичайните за неговата дейност.

Към датата на изготвяне на този документ Емитентът няма информация някое от дружествата, в които той е инвестирал да планира извършване на капиталови разходи различни от обичайните за тяхната дейност.

**6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

**6.1. Основни дейности**

**6.1.1. Описание на основните дейности на Емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги**

На 05.01.2017 г. в Търговския регистър е вписан нов предмет на дейност: Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижими имоти, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижими имоти, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

През 2018 г. дейността на „Нео Лондон Капитал“ АД е съсредоточена основно върху намаляване на риска и несигурността, на които е изложено Дружеството.

Някои икономически фактори продължиха да оказват негативно влияние върху дейността на Дружеството – несигурната икономическа среда, слабости в икономическото законодателство с често променяща се нормативна уредба, висока междуфирмена задлъжнялост, пораждаща верижни финансови проблеми и недоверие между контрагентите на пазара.

В тези условия и на база на направените анализи от страна на ръководството на Дружеството бе взето решение дейността му да бъде насочена основно в насока на придобиване на финансови активи от различни компании от сектора на недвижимите имоти, с цел реализиране на приходи под формата на дивиденди и с цел реализация на капиталови печалби от бъдеща продажба на инвестициите.

Дружеството инвестира собствени и привлечени средства в портфейл от финансови инструменти. Изборът на конкретни емисии, размера на инвестицията в тях, както и конкретните параметри по сделките бяха извършени от ръководството на „Нео Лондон Капитал“ АД на базата на анализ на фондовия пазар. Независимо от влошеното състояние на пазарите през последните месеци, те предлагат възможност за реализиране на печалби в средносрочен и дългосрочен времеви хоризонт.

До намирането на подходящи инвестиционни възможности Дружеството участва на пазара на свободни финансови ресурси, чрез предоставяне на междуфирмени заеми, аванси за придобиване на активи и други, но тази дейност не е основна за Дружеството, а съпътстваща и операциите при нея са краткосрочни. През 2018 г. предоставените заеми намаляват значително - до 480 хил. лв. спрямо 2 780 хил. лв. в края на 2017 г. Същите представляват репо-сделки с падеж до 6 месеца, при които в залог са получени ликвидни акции, търгувани на БФБ. Лихвените нива по предоставените заеми варират между 5 % и 7 %.

**6.1.2. Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности**

През разглеждания исторически период „Нео Лондон Капитал“ АД започва да развива дейност в сферата на инвестициите в сектора на недвижимите имоти, основно чрез финансови инструменти на дружества от сектора.

**6.2. Главни пазари**

През годините от създаването си „Нео Лондон Капитал“ АД осъществява основно дейност по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в компании в сектора на недвижимите имоти, търгувани на местния и чужди финансови пазари.

БФБ организира Основен и Алтернативен пазар.

В края на 2018 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Официалния пазар на борсата е, както следва:

Пазарен сегмент	Регистрирани емисии към края на периода (бр.)
Сегмент за държавни ценни книжа	19
Сегмент акции Premium	7
Сегмент акции Standard	60
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	12
Сегмент за облигации	66
Сегмент за компенсаторни инструменти	3
Сегмент за борсово търгувани продукти	13
Сегмент за права	1
Сегмент за първично публично предлагане	0

*Източник: Българска фондова борса АД*

В края на 2018 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Алтернативен пазар на борсата е, както следва:

Пазарен сегмент	Регистрирани емисии към края на периода (бр.)
Сегмент акции	154
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	45

*Източник: Българска фондова борса АД*

В края на 2018 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на регулирания пазар на БФБ е, както следва:

Пазарен сегмент	Хил. лв.
Сегмент акции Premium (Основен пазар)	1 938 748
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	6 138 337
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	611 183
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	17 590 359
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	486 719
<b>ОБЩО:</b>	<b>26 765 345</b>

*Източник: Българска фондова борса АД*

През 2018 г. на пода на БФБ са сключени следните сделки:

Пазарен сегмент	Общи стойности		
	Брой сделки	Оборот (хил. лв.)	Брой лотове
Сегмент акции Premium (Основен пазар)	18 780	72 141	29 060 722
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	21 375	163 383	63 955 124
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	5 854	28 943	17 955 352
Сегмент за облигации (Основен пазар)	323	51 651	36 699
Сегмент за компенсаторни инструменти (Основен пазар)	1 708	5 618	11 912 418
Сегмент за борсово търгувани продукти (Основен пазар)	878	1 996	3 820 447
Сегмент за права (Основен пазар)	614	281	67 930 963
Сегмент за първично публично предлагане (Основен пазар)	1 414	81 391	45 217 420
Сегмент за държавни ценни книжа (Основен пазар)	16	48 496	31 572
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	2 766	69 213	25 115 306
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	613	26 926	17 064 688
Сегмент за приватизация	0	0	0
<b>Общо:</b>	<b>54 341</b>	<b>550 041</b>	<b>282 100 711</b>

*Източник: Българска фондова борса АД*

Индексите на БФБ са четири: SOFIX, BGBX40, BG TR30 и BG REIT. Основният борсов индекс е SOFIX, като неговото изчисление започва на 20 октомври 2000 г. при базисна стойност от 100 пункта. SOFIX се състои от 15 емисии обикновени акции. Емисиите в SOFIX е необходимо да отговарят на определени изисквания за ликвидност, пазарна капитализация, фрий-флоут и брой акционери. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на 30 емисии обикновени акции, като всяка от тях е с равно тегло. BG REIT е секторен индекс, състоящ се от 7 емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрийфлоута и най-висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

Емитентът притежава значителен пакет финансови инструменти търгувани на руския фондов пазар.

По данни от Московската фондова борса, през последните три години се наблюдава сравнително задържане на обемите на търговия за всички пазарни сегменти сумарно:

Пазарен сегмент	2014	2015	2016	2017	2018
	<b>млрд. руб.</b>				
Акции	10 283	9 398	9 277	9 185	10 830
Облигации	10 605	11 159	14 616	26 228	29 841
Паричен пазар	204 375	213 786	333 883	377 141	364 216
Пазар на РЕПО сделки	57 220	46 361	47 284	41 922	17 307
Валутен пазар	228 546	310 837	329 954	347 671	348 368
Срочен пазар	61 316	93 713	115 271	84 497	89 263
Пазар на стандартизирани инструменти	1	4	18	109	884
Пазар на стоки	18	117	137	128	152
<b>ОБЩО</b>	<b>572 364</b>	<b>685 375</b>	<b>850 440</b>	<b>886 881</b>	<b>860 861</b>

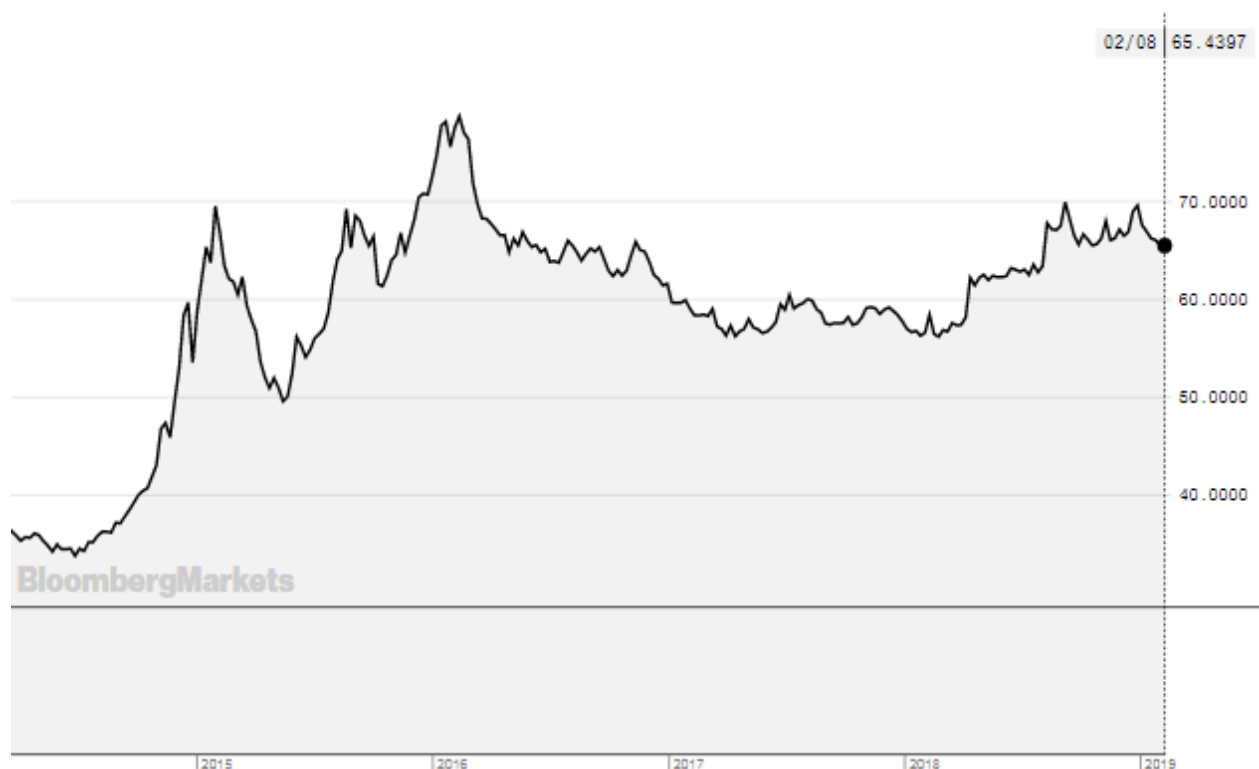
Разбира се, всеки пазарен сегмент има различно представяне на годишна база:

Пазарен сегмент	2015	2016	2017	2018
	<b>Изменение в %</b>			
Акции	-8.6%	-1.3%	-1.0%	17.9%
Облигации	5.2%	31.0%	79.4%	13.8%
Паричен пазар	4.6%	56.2%	13.0%	-3.4%
Пазар на РЕПО сделки	-19.0%	2.0%	-11.3%	-58.7%

Валутен пазар	36.0%	6.2%	5.4%	0.2%
Срочен пазар	52.8%	23.0%	-26.7%	5.6%
Пазар на стандартизирани инструменти	300.0%	350.0%	505.6%	711.0%
Пазар на стоки	550.0%	17.1%	-6.6%	18.8%
<b>Общо изменение</b>	<b>19.7%</b>	<b>24.1%</b>	<b>4.3%</b>	<b>-2.9%</b>

Посочената по-горе статистика е в руски рубли. Трябва да посочим, че през последните години курса на рублата отчете значим спад към водещите валути. Той бе причинен от една страна от приетите санкции срещу руски компании и физически лица, а от друга от спада в цената на суровия петрол, която също оказва влияние върху обменния курс на рублата спрямо водещите валути.

По-долу е посочена 5-годишна графика на обменния курс американски долар/руска рубла:



Източник: Bloomberg.com

Пониженият обменен курс обяснява и повишените оценки на активите в местна валута.

Пряко свързана с обменния курс на рублата бе и политиката на Руската централна банка. В опита си да спре изтичането на капитали тя бе принудена да предприеме значително повишение на лихвите. В края на 2014 г. основният лихвен процент бе повишен от 10.5 до 17%. След това драстично повишение се забелязва плавно намаление на лихвените нива – 11% в края на 2015 г., 10% в края на 2016 г., 7.75% в края на 2017 г. и в края на 2018 г.

Този спад направи ипотечните кредити в страната по-достъпни, но същевременно доходите на местното население в реално изражение се понижават. Този комплекс от фактори поставя пазара на недвижими имоти в неблагоприятно положение, но през последните тримесечия се отчита подобрение. Разбира се пазарът е силно фрагментиран, като най-слабо е засегнат пазара в района на столицата Москва и Санкт Петербург. Същевременно продължителния период на слабо търсене води до отлив на предлагането, като в някои региони се забелязва значително по-малък брой започнати обекти спрямо предходните години. Като цяло може да се направи извод, че пазарът на недвижими имоти в Русия през последните години е труден, но все още предоставя големи възможности за развитие.

### **6.3. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Нео Лондон Капитал“ АД.

## **7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **7.1. Икономическа група**

Дружеството не е част от икономическа група поради факта, че няма компания или лице, което да притежава пряко или косвено над 50 на сто от неговия капитал.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

### **7.2. Дъщерни дружества**

Към датата на проспекта „Нео Лондон Капитал“ АД няма инвестиции в дъщерни дружества.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети**

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети към 31.12.2017 г. до датата на изготвяне на този документ.

### **8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента най-малко за текущата финансова година**

Печалбата на Дружеството през 2017 г. се дължи на реализирани финансови приходи на стойност 2 526 хил. лв. Дружеството не може да е сигурно, че и в бъдеще ще бъдат реализирани подобен вид приходи и в същите обеми.

#### ***Тенденции на пазара на финансови активи***

Изминалата 2018 г. бе белязана със спад в интереса на инвеститорите към търговията с финансови инструменти. Водещите индекси у нас и при повечето пазари отчетоха спадове. Спад отчете и борсовата търговия.

По данни от местния регулиран пазар на финансови инструменти (БФБ) през 2018 г. бе отчетен спад, както в броя на сключени сделки, така и в оборотите на търговия.

2017 г. бе една от най-добрите години за родния пазар, като реализираният годишен оборот достигна 706 милиона лева, докато през предходната 2016 г. той беше 416 милиона лева, което представлява нарастване на годишна база със 70%. Най-голям в абсолютна стойност бе ръстът при оборота с акции (без тези на АДСИЦ): от 278 милиона до 532 милиона лева (нарастване от 91%). Ръст от 28% имаше при акциите на АДСИЦ, оборотът на годишна база с облигации също нарасна с 60%. Оборотът с борсово търгувани продукти намаля с близо 10 %, а с компенсаторни инструменти спадна с 25%.

По отношение броят сделки през 2017 г. също бе отбелязан ръст от 36% като годината приключи със 79 629 сделки спрямо 58 442 през 2016 г. Най-значително бе нарастването в броя

сделки с акции (без АДСИЦ), който съставлява най-голям дял в общия брой сделки и определя тенденцията. Броят сделки с акции нарасна с 44%. При акциите на АДСИЦ промяната бе с 19%. Броят сделки с останалите основни групи финансови инструменти намаля, но това не се отрази на общия брой сделки.

През 2018 г. годишният оборот спадна до 550 милиона лева, което бе с 22% по-ниско от отчетените обороти през 2017 г. Най-голям спад бе отчетен при оборота с акции (без тези на АДСИЦ): до 304 милиона лева отчитайки годишен спад от 43%. Спадът в оборота на АДСИЦ бе 42%, а в оборота на облигации – 34%.

Броят на сключените през годината сделки бе 54 341, което бе с 32% по-ниско от броя сключени сделки през 2017 г. Спадът на сделките сключени с акции без АДСИЦ бе 36%, а този на сделките сключени с АДСИЦ – 28%. По отношение на броя сделки с облигации се забеляза ръст от 65%.

#### **Тенденции на пазара на недвижими имоти**

Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са жилищата, търговски площи, офис площи, и други типове като логистични, индустриални площи и т.н. Ръководството на Дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Нео Лондон Капитал“ АД.

#### **Жилищни имоти**

Жилищният пазар расте за пета поредна година. Като по цени, ипотeki и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2.8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8.1 на сто спрямо същия период на предходната година, а през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

#### **Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради**

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
2017	24 969	3 216 308
2018	35 526	4 471 065

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгъната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

#### **Започнати жилищни сгради – ново строителство**

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206



2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883
2017	14 684	1 929 016
2018	22 154	2 713 578

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от пред кризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2017 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

#### Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	9 993	852 061
2015	7 806	752 312
2016	9 342	787 366
2017	8 384	731 674
2018	8 104	748 480

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Това се отразява и в междинните данни за първото полугодие на 2018 г., през което е отчетен ръст в броя на сделките с 2.15% над същия период на 2017 г.

#### Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 г. е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи продължи да намалява през 2017 г., но през второто тримесечие на 2018 г. отново се забелязва ръст до 13.1 % спрямо 12.5 % през първото тримесечие на годината. Обемът на свободните търговски площи се свива под влияние на продължаващото усвояване на освободените търговски площи от напусналите страната търговски вериги Carrefour и Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде

привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. В края на 2017 г. оборотът в търговията на дребно, нараства до 149.3 пункта (при база 2010 г. = 100) спрямо 135.7 предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която в края на 2017 г. намаля до 5.7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2017 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

#### Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4.5 на сто през 2016 г. до средни нива около 13 евро на квадратен метър, като през 2017 г. и през първото полугодие на 2018 г. наемните цени за офис площи клас А се запазват в диапазона 12 - 14 евро/кв. м. Наблюдаваната ясна тенденция за спад на незаетите площи приключи и в края на 2017 г. се наблюдава повишение в дела на незаетите площи до 10.0 %, а незаетите площи се повишиха с 19 000 кв. м. до 187 000 кв. м. През 2017 г. бяха въведени в експлоатация нови 111 000 кв. м. офис площи, което е най-висока стойност на показателя от 2011 г. насам. През годината увеличението в наетите площи достигна 146 000 кв. м. Към края на 2017 година в процес на изграждане са нови 340 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспектите на „Нео Лондон Капитал“ АД за текущата финансова година.

## **9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

## **10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

### **10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на управителните органи на Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента**

„Нео Лондон Капитал“ АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Християн Лъчезаров Дънков и Председателя на СД Майя Ангелова Пенева.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Християн Лъчезаров Дънков	09.11.2016 г.	09.11.2021 г.	Изпълнителен директор
Майя Ангелова Пенева	09.11.2016 г.	09.11.2021 г.	Председател на СД
Лилия Любомирова Гюрова	09.11.2016 г.	09.11.2021 г.	Член на СД

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

**Християн Лъчезаров Дънков** – член на СД и Изпълнителен директор на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Бизнес адрес: гр. София 1618, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Няма участия в управлението и собствеността на други дружества.

**Майя Ангелова Пенева** – Председател на СД на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Бизнес адрес: гр. София 1618, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„ДИВЕЛЪПМЪНТ ГРУП“ АД, ЕИК 203350552	Член на СД	25.05.2017 г. до момента
„АЛТЕРОН“ АДСИЦ, ЕИК 148146418	Член на СД	24.08.2015 г. до момента
„ИНДЪСТРИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121227792	Член на СД	08.08.2017 г. до момента
„ДИВЕЛЪПМЪНТ АСЕТС“ ЕАД, ЕИК 204372726	Член на СД	29.03.2018 г. до момента

**Лилия Любомирова Гюрова** – член на СД на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Бизнес адрес: гр. София 1618, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.

Няма участия в управлението и собствеността на други дружества.

## **10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи**

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

## **11. ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

### **11.1. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият**

Настоящият състав на одитния комитет е избран на редовно Общо събрание на акционерите проведено на 11.07.2017 г.:

- Валентина Любомирова Жисова - Председател;
- Биляна Илиева Вълкова – член;
- Анелия Стоянова Петрова – член.

Мандатът на Одитния комитет е 3 години. На същото ОС е приет и Правилник (статут) на Одитния комитет на основание чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

**11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация**

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН и не прилага допълнителни практики за корпоративно управление, в допълнение към него.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почетност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на СД, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми за етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

**12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

**12.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол**

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Никой от акционерите на „Нео Лондон Капитал“ АД не притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание или има възможност да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на неговия СД или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Емитента.

Към датата на изготвяне на този документ акционерната структура на дружеството е следната:

Акционер	Дял в капитала (%)
„Индъстри дивелъпмънт Холдинг“ АД	28.68
ДФ „С-МИКС“	5.16
Други лица с участие под 5 на сто от капитала	65.55
<b>ОБЩО</b>	<b>100.00</b>

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби.

Съгласно, чл. 118, ал. 1, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 2 от ЗППЦК лицата по предходната алинея могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролбори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

4. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Съдът се произнася незабавно по исканията по т. 2 и 3 по-горе.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

### **12.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на Емитента**

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Нео Лондон Капитал“ АД.

## **13. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

### **13.1. Историческа финансова информация**

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са в съответствие с МСС/МСФО и заедно с одиторските доклади са предоставени на КФН и БФБ. Изброените в този параграф документи са на разположение на интернет страницата на Дружеството ([www.neolondoncapital.com](http://www.neolondoncapital.com)) и ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

В таблиците по-долу са използвани данни от одитирани финансови отчети на дружеството на индивидуална основа:

Отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Нетекущи активи</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Нематериални активи	2	-	-
Стопански инвентар	1	1	1
<b>Текущи активи</b>	<b>9 960</b>	<b>12 377</b>	<b>36 910</b>
Финансови активи	-	9 462	34 372
Търговски и други вземания	12	90	1 987
Предоставени заеми	-	2 780	480
Краткосрочни вземания от свързани лица	-	-	67
Пари и парични еквиваленти	9 948	45	4
<b>Общо активи</b>	<b>9 963</b>	<b>12 378</b>	<b>36 911</b>
<b>Собствен капитал</b>	<b>9 925</b>	<b>12 103</b>	<b>14 788</b>
Акционерен капитал	9 995	9 995	9 995
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)	(70)	2 108	4 793

<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>20 546</b>
Облигационни задължения	-	-	19 987
Отсрочени данъчни пасиви	-	218	559
<b>Текущи пасиви</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>1 577</b>
Облигационни задължения	-	-	692
Търговски и други задължения	18	23	106
Краткосрочни заеми		14	776
Краткосрочни задължения към свързани лица	18	2	13
Пенсионни и други задължения към персонала	2	2	-
Задължения за данъци върху дохода	-	16	-
<b>Общо пасиви</b>	<b>38</b>	<b>275</b>	<b>22 123</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>9 963</b>	<b>12 378</b>	<b>36 911</b>

Активите на Дружеството нарастват на индивидуална основа нарастват от 9 963 хил. лв. в края на 2016 г. до 12 378 хил. лв. през 2017 г. През 2017 г. има значително нарастване на текущите активи. Увеличението се дължи на придобитите финансови активи от 9 462 хил. лв. и ръста на предоставените заеми от 2 780 хил. лв. През 2018 г. финансовите активи нарастват допълнително – до 34 372 хил. лв. след като със средствата от облигационния заем и от натрупаната печалба на дружеството са инвестирани в придобиване на дялови участия.

През 2017 г. Собственият капитал на Дружеството нараства от 9 925 хил. лв. до 12 103 хил. лв. През 2018 г. размерът му достига до 14 788 хил. лв. Увеличението се дължи на повишение на неразпределената печалба.

Сериозен е ръста в пасивите. Докато техния размер е 38 хил. лв. в края на 2016 г. и 275 хил. лв. в края на 2017 г. през 2018 г. достигат до 22 123 хил. лв. Основната част от тези задължения е облигационната емисия, за чието вторично предлагане е изготвен настоящия Проспект.

Нарастването на активите и пасивите е в следствие на инвестиционната стратегия на дружеството за придобиване портфейл от финансови активи в сферата на недвижимите имоти, като част от него е финансиран чрез заеми и дългови инструменти.

<b>Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход</b>	<b>към 31 декември</b>		
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
Приходи от продажби	7	75	-
Разходи за материали	(3)	-	-
Разходи за външни услуги	(30)	(90)	(34)
Разходи за персонала	(2)	(35)	(44)
Загуба от обезценка по МСФО 9	-	-	(107)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6)	(2)	-
Други разходи	(8)	-	-
<b>Загуба от оперативна дейност</b>	<b>(42)</b>	<b>(52)</b>	<b>(185)</b>
Печалба от продажба на нетекущи активи	41	-	-
Финансови приходи	-	2 526	4 632
Финансови разходи	(1)	(62)	(1 421)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>(2)</b>	<b>2 412</b>	<b>3 026</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	(234)	(341)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>(2)</b>	<b>2 178</b>	<b>2 685</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>(2)</b>	<b>2 178</b>	<b>2 685</b>
Печалба/загуба на акция	(0.23)	21.79	26.86

През отчетния период се забелязва ръст в размера на финансовите приходи и финансовите разходи, в следствие на предприетата политика на Дружеството.

Разходите по икономически елементи на Дружеството са относително постоянни през периода като през 2016 г. са 43 хил. лв. , а през 2017 г. са 103 хил. лв. В резултат на промените в приходите и разходите в края на 2017 г. Дружеството реализира отрицателен финансов резултат спрямо печалба реализирана през 2016 г. Основно перо в разходите през 2018 г. е загубата от обезценка по МСФО 9, в следствие на която оперативната загуба на Дружеството достига до 185 хил. лв.

Трайно подобряващите се финансови резултати на дружеството са следствие от неговата стратегия за структуриране на инвестиционен портфейл от финансови инструменти на компании в сектора на недвижимите имоти. Основен източник на приходи за Дружеството са финансовите приходи. Докато през 2016 г. такива не са отчетени, през 2017 г. размера им достига 2 526 хил. лв. и допълнително се повишава през 2018 г. – 4 632 хил. лв. Основната част от тези приходи е печалбата от промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Причината за повишението на този тип приходи е по-големия размер на портфейла на Дружеството, при който дори малки разлики в цените на финансовите активи водят до по-големи приходи в абсолютна стойност.

Отчет за паричните потоци	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти	9	-	10
Плащания към доставчици	(21)	(102)	(31)
Плащания към персонал и осигурителни институции	-	(33)	(44)
Придобиване на краткосрочни финансови активи	-	(23 565)	(24 222)
Постъпления от продажба на краткосрочни финансови активи	-	15 566	1 857
Възстановени/платени данъци (различни от данъци върху печалбата)	-	3	(4)
Платени данъци върху печалбата	-	-	(16)
Други парични потоци от оперативна дейност	(24)	(2)	(9)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(36)</b>	<b>(8 133)</b>	<b>(22 459)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	15	-	-
Предоставени заеми	-	(9 897)	(5 755)
Постъпления от предоставени заеми	-	8 125	7 239
Получени лихви	-	10	186
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	(2)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>15</b>	<b>(1 762)</b>	<b>1 668</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Парични потоци от емитиране на акции	9 945	-	-
Получени заеми	20	1 650	20 775
Плащания по получени заеми	-	(1 655)	(20)
Плащания на лихви	-	(3)	(5)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>9 965</b>	<b>(8)</b>	<b>20 750</b>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	9 944	(9 903)	(41)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4	9 948	45
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>9 948</b>	<b>45</b>	<b>4</b>

Нетният паричен поток от оперативна дейност за целият период е отрицателен. В края на 2016 г. е в размер от 36 хил. лв., като отрицателната стойност достига 8 133 хил. в края на 2017 г. и 22 459 хил. лв. в края на 2018 г. Две са основните пера, които реализират ръст - Придобиването на краткосрочни финансови активи на стойност 23 565 хил. лв. и Постъпленията от продажба на краткосрочни финансови активи на стойност 15 566 хил. лв. (по данни от одитирания отчет за 2017 г.). В данните от междинния отчет за 2018 г. е видно, че придобиването на краткосрочни финансови активи запазва високите си нива – 24 222 хил. лв., докато постъпленията от продажба на краткосрочни финансови активи рязко намалява до ниво 1 857 хил. лв. Основната причина за този факт е че след изтеглянето на облигационния заем дружеството се съсредоточава към покупки на активи, а не към реструктуриране, както през предходната година.

През 2017 г. Дружеството отчита ръст в инвестиционната си дейност, който води реализирането на негативен поток на стойност 1 762 хил. лв. Основните пера са Предоставените заеми на стойност 9 897 хил. лв. и Постъпленията от предоставени заеми на стойност 8 125 хил. лв. През 2018 г. и предоставените заеми и постъпленията от предоставени заеми намаляват, но спадът при изходящи потоци е по-висок (до размер от 5 755 хил. лв.), което води до реализиране на положителен поток от инвестиционна дейност на стойност 1 668 хил. лв.

Докато през 2016 г. е усвоен положителен поток от емитирането на акции на Дружеството на стойност 9 945 хил. лв. през 2017 г. плащанията по получени заеми и получените заеми се компенсират, за да доведат до неутрален паричен поток от финансова дейност. През 2018 г. в следствие на емитирания облигационен заем положителния паричен поток от финансова дейност достига до 20 750 хил. лв.

### **13.2. Финансови отчети**

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г., както и междинния финансов отчет към 31.12.2018 г., информацията от които е използвана в настоящия документ, са предоставени на КФН и БФБ и са публикувани на интернет страницата на Емитента. Годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. са публикувани в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Същите са на разположение на потенциалните инвеститори на посочените на стр. 2 в документа адреси.

### **13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация**

Историческата годишна финансова информация за 2016 г. и 2017 г. е одитирана. Годишните финансови отчети, заедно с всички одиторски доклади, са публикувани на страниците на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), информационния портал Infostock.bg ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страницата на Дружеството ([www.neolondoncapital.com](http://www.neolondoncapital.com)).

Одиторският доклад към индивидуалния финансов отчет за 2016 г. не е бил отказван, а в него одиторът е посочил следния **Ключов одиторски въпрос**:

**„Акционерен капитал – възникване и оценка**

**Пояснение 9 на стр. 18 и Пояснение 20 на стр. 23 към индивидуалния финансов отчет**

Дружеството е увеличило своя акционерен капитал с 99 450 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 100 лева и емисионна стойност 100 лева. Увеличението е вписано в Търговския регистър на 05 януари 2017 г. Поради факта, че стойността на ново емитираните акции е 9 945 хил. лв., както и поради необходимата преценка от страна на ръководството дали настъпилото събитие е коригиращо това е ключов одиторски въпрос.“

Одиторският доклад към индивидуалния финансов отчет за 2017 г. не е бил отказван, а в него одиторът е посочил следния **Ключов одиторски въпрос**:

**„Финансови активи – покупка и последваща оценка**

**Пояснение на стр. 21 към финансовия отчет.**

Дружеството е придобило чуждестранни борсово търгувани акции на стойност 7 278 хил. лв.,



като в последствие ги е преценило по справедлива стойност към 31 декември 2017 г. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството при определяне на справедливата стойност на финансовите активи. Поради факта, че тяхната стойност към 31 декември е в размер на 9 462 хил. лв. и представлява над 75% от общата сума на активите на Дружеството, това е ключов одиторски въпрос.“

В Проспекта няма друга финансова информация, която е одитирана.

#### **13.4. Откога е последната финансова информация**

Последната одитирана финансова информация за Емитента е към 31.12.2017 г. Последната неодитирана финансова информация за Емитента е към 31.12.2018 г.

#### **13.5. Междинна и друга финансова информация**

Към датата на изготвяне на този документ Дружеството е изготвило междинен индивидуален финансов отчет към 31.12.2018 г., който не е одитиран.

#### **13.6. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на този документ, Емитента не е бил страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност му.

Към датата на този документ няма информация за опасност от възникване на държавни, правни и арбитражни производства (както и такива, за които съществува опасност да бъдат образувани), които биха могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на „Нео Лондон Капитал“ АД.

#### **13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

Няма значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния междинен финансов отчет към 31.12.2018 г. до датата на настоящия Проспект.

### **14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **14.1. Акционерен капитал**

##### **14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за техните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени**

Към датата на Проспекта основният капитал на Дружеството е 9 995 000 лв., разпределен в 99 950 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 100 лева всяка една. Всичките 99 950 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегировани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Нео Лондон Капитал“ АД.

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството или към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

## 14.2. Учредителен договор и Устав

**14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и Устава**

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава, както следва: Покупка на земя, сгради в процес на преобразуване и други недвижимости, изграждане, довършване и трансформиране на предназначението на жилищни сгради, както и продажба на земя и недвижимости, включително и жилища в страната и чужбина, пряко или посредством нарочно създадени дъщерни дружества или участия в дружества с оглед реализирането на тези дейности.

В Устава не са посочени цели на Емитента.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 203039149 с акт за вписване 20140428133657.

Уставът на „Нео Лондон Капитал“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

## 15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

## 16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, доклади, както и информация от следните други източници (трети лица):

- Национален статистически институт – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Българска народна банка – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

## **17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

Този Проспект и допълнителна информация за „Нео Лондон Капитал“ АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

Копия от всички документи, включващи протокола от заседание на СД, проведено на 21.06.2018 г., на което бе взето решението относно издаване на облигациите, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) от 9:00 ч. до 17:00 ч. в офиса на Дружеството, гр. София 1618, Район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40, лице за контакт: Станислава Аврамова, e-mail: [info@neolondoncapital.com](mailto:info@neolondoncapital.com), от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Годишните финансови отчети на Емитента, както и Уставът на Дружеството, са на разположение на обществеността на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)), а годишните финансови отчети на Емитента за 2016 г. и 2017 г., са на разположение на обществеността на интернет страницата на Емитента ([www.neolondoncapital.com](http://www.neolondoncapital.com)).