



РЕЗЮМЕ

Част I 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



Проспектът 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 (Част II от Проспекта), както 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 Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. 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 № 526-Е/02.04.2019 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.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 24 (1) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Нео Лондон Капитал“ АД 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
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД 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.

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:

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

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД

Дружеството или Емитента - „Нео Лондон Капитал“ 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

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

НСС - Национални счетоводни стандарти

МСФО – Международни стандарти за финансово отчитане

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар“ АД

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

<i>Елемент</i>	<i>Оповестяване на информация</i>
A.1	<i>Предупреждение към инвеститорите</i> Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в предлаганите облигации следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата-членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето декларират, че носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.
A.2	Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на Проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

Раздел Б – Информация за Емитента „Нео Лондон Капитал“ АД

<i>Елемент</i>	<i>Оповестяване на информация</i>
B.1	<i>Юридическо и търговско име на Емитента</i> Наименованието на Емитента е „Нео Лондон Капитал“ АД.
B.2	<i>Седалище и правна форма на Емитента; законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на Емитента</i> Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София 1618, район Витоша, бул. „Братя Бъкстон“ № 40.
B.4б	<i>Всички известни тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които извършва дейност</i> Няма известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност.
B.5	<i>Описание на икономическата група, от която е част Емитента и позицията му в нея</i> „Нео Лондон Капитал“ АД не е част от икономическа група поради факта, че няма акционер с дялово участие надвишаващо 50 на сто от капитала на Дружеството.
B.9	<i>Дружеството не представя прогнози за печалбите.</i>
B.10	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 следствие 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.“
B.12	<i>Избрана ключова финансова информация</i> Финансовата информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. е извлечена от индивидуалните финансови отчети на Емитента. Нетен доход Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. Представените са и данни от междинните финансови отчети към 31.12.2018 г.

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<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)	-	-
Загуба от оперативна дейност	(42)	(52)	(185)
Печалба от продажба на нетекущи активи	41	-	-
Финансови приходи	-	2 526	4 632
Финансови разходи	(1)	(62)	(1 421)
Печалба преди данъци	(2)	2 412	3 026
Разходи за данъци върху дохода	-	(234)	(341)
Печалба/(загуба) за годината	(2)	2 178	2 685
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	(2)	2 178	2 685
Печалба/загуба на акция	(0.23)	21.79	26.86

Активи

Следващите таблици показват основните категории активи на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. Представените са и данни от междинния финансов отчет към 31.12.2018 г.

Отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
Нетекущи активи	3	1	1
Нематериални активи	2	-	-
Стопански инвентар	1	1	1
Текущи активи	9 960	12 377	36 910
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
Общо активи	9 963	12 378	36 911

За

дължения и капитал

Следващите таблици показват структурата на задълженията и капитала на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. Представените са и данни от междинния финансов отчет към 31.12.2018 г.

Отчет за финансовото състояние	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
Собствен капитал	9 925	12 103	14 788
Акционерен капитал	9 995	9 995	9 995
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)	(70)	2 108	4 793
Нетекущи пасиви	0	218	20 546
Облигационни задължения	-	-	19 987
Отсрочени данъчни пасиви	-	218	559
Текущи пасиви	38	57	1 577
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	-
Общо пасиви	38	275	22 123
Общо собствен капитал и пасиви	9 963	12 378	36 911

Парични потоци

Следващите таблици показват паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. Представените са и данни от междинния финансов отчет към 31.12.2018 г.

Отчет за паричните потоци	към 31 декември		
	2016	2017	2018
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>
Оперативна дейност			
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)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(36)	(8 133)	(22 459)
Инвестиционна дейност			
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)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	15	(1 762)	1 668
Финансова дейност			
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)
	Нетен паричен поток от финансова дейност	9 965	(8)	20 750
	Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	9 944	(9 903)	(41)
	Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4	9 948	45
	Пари и парични еквиваленти в края на годината	9 948	45	4

В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2017 г.).
Дружеството не е разпределяло дивидент за 2016 година. 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.

Б.13 Неотдаващите събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента са, както следва:
През последните 2 финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Нео Лондон Капитал“ АД;
- 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;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;

 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 лихвен процент – 6.75 %, платими два пъти годишно, обезпечена. 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. След предприети мерки по осигуряване на парични средства, към датата на изготвяне на това Резюме плащането е извършено.

Б.14 „Нео Лондон Капитал“ АД няма инвестиции в дъщерни дружества.

Б.15 Предметът на дейност на „Нео Лондон Капитал“ АД е: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт.
Дружеството притежава диверсифициран портфейл от финансови инструменти на компании опериращи в сектора на инвестиции в недвижими имоти.

Б.16 Дружеството не е част от икономическа група.
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
ОБЩО	100.00

Б.17 Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес
Няма присвоен кредитен рейтинг на емисията или Емитента.

Б.18 Настоящата емисия облигации е необезпечена.

Б.19 Няма Гарант по настоящата емисия облигации.

Раздел В – Информация за ценните книжа

Елемент	Оповестяване на информация
В.1	Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа Емисията е първа по ред - обикновени, безналични, лихвоносни, поименни, свободнопрехвърляеми и необезпечени облигации, издадена от Дружеството при условията на частно предлагане, с обща номинална стойност 20 000 000 лева. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева, с ISIN код BG2100007181.

В.2	<p><i>Валута на емисията ценни книжа</i> Облигациите са деноминирани в лева.</p>
В.5	<p><i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на облигации.</p>
В.8	<p><i>Описание на правата, свързани с ценните книжа; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа</i> Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; • вземания за лихви по притежаваните облигации; • право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); • право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; • право на информация; • право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; • право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
В.9	<p><i>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</i> Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 6,75 %, фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual) считано от датата на емисията (28.06.2018 г.). Лихвата се изплаща два пъти годишно за изминал период на всяка дата на лихвено плащане. Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. „Дата на лихвено плащане“ е 6 (шест) месеца след датата на емисията, като всяка следваща дата на лихвено плащане е 6 (шест) месеца след предходната дата на лихвено плащане. Последната дата на лихвено плащане съвпада с датата на падежа. Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 20б, ал. 6 от ТЗ, обявено в Търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20180723131127. Датите на лихвените плащания са както следва: 28.12.2018 г., 28.06.2019 г., 28.12.2019 г., 28.06.2020 г., 28.12.2020 г., 28.06.2021 г., 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. Датите на главничните плащания са както следва: – 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. В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Плащането на лихви и главницата по облигационния заем се извършва чрез ЦД, съгласно сключен договор с Емитента. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Датата на първото лихвено плащане е 28.12.2018 г. Същото е изплатено на Дружеството със забавяне. Причината за забавянето на плащането е изпълнението на инвестиционната програма на Емитента, в следствие на която към края на 2018 г. той не разполага с парични средства. Представителят на</p>

	<p>облигационерите е предприел мерки, чрез кореспонденция с Емитента да осигури плащането на задължението. Датата на падеж на емисията е 28.06.2026 г.</p> <p>Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства са използвани от „Нео Лондон Капитал“ АД за придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции в дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия инвестиращи в недвижими имоти, включително акционерни дружества със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е секюритизация на недвижими имоти. Основната инвестиционна стратегия, ще е насочена към структуриране на добре защитен, посредством диверсификация, инвестиционен портфейл, последващо управление и развитие на направените инвестиции, вкл. продажба на стратегически инвеститори с цел реализация на печалба. Свободните парични средства могат да бъдат използвани за инвестиции във финансови инструменти и сделки на паричния и капиталовия пазар.</p> <p>В отношенията си с Емитента, облигационерите се представляват от Представител на облигационерите – инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369.</p>
V.10	Неприложимо
V.11	<p>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари.</p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>

Раздел Г – Информация за рисковете

Елемент	Оповестяване на информация
G.1 G.2	<p>Ключови рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност:</p> <p><u>Систематични рискове</u></p> <p>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. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната 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.</p> <p>Инфлационен риск това е риск 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.</p> <p>Безработица - високата безработица намалява покупателната способност на населението, което води до негативни последици и за бизнеса.</p> <p>Политически риск – това е риск свързан 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.</p> <p>Валутен риск - той се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути.</p> <p>Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена 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.</p> <p>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.</p> <p>Кредитен риск за държавата е риска, свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си.</p> <p>Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за</p>

	<p>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.</p> <p><u>Несистематични рискове</u></p> <p>Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти – кредитен риск; ликвиден риск; риск свързан с емитента на ценните книжа; риск от спад в цените на финансовите инструменти; оценяването на финансовите активи и пасиви по справедлива стойност; сетълмент риск; риск от нераздаване на дивиденди; риск от концентрация.</p> <p>Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти или в дялове на компании инвестиращи в недвижими имоти – намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната им цена; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; увеличение на разходите за строителство, поддръжка и ремонт; риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби; повишена конкуренция; рискове от забава при придобиване на недвижими имоти; ниска ликвидност на недвижимите имоти; нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти; невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране; рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда; свиване на потребителското търсене в икономиката; потенциални отговорности за замърсяване на околната среда</p> <p>Други рискове, специфични за Дружеството – избор на неподходяща пазарна стратегия; Емитентът може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции; бързият растеж на активите на Дружеството, може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол; зависимост от ключов персонал; валутен риск; лихвен риск; общ данъчен риск; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.</p>
<p>Г.3</p>	<p><i>Ключови рискове, специфични за облигациите:</i></p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа - възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.</p> <p>Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори - облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.</p> <p>Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по облигациите, когато те са дължими - способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от</p>

дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Нео Лондон Капитал“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем - потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Представителя на облигационерите следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена - облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Риск от предплащане - Облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания дължими към датата на предсрочното погасяване.

Лихвен (ценови) риск - лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Реинвестиционен риск - рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

Инфлационен риск - инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск - настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Инвеститорите не са изложени на валутен риск.

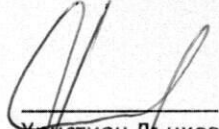
Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени - промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

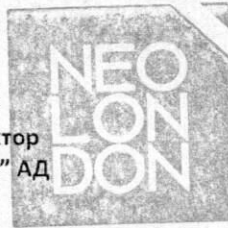
Риск свързан с обстоятелството, че емисията е необезпечена - настоящата емисия облигации не е обезпечена. Притежателите на облигации се явяват обикновени кредитори на Емитента. Те следва да бъдат наясно, че не ползват привилегия пред останалите му кредитори. В случай на спиране на плащанията по емисията и пристъпване към процедура по несъстоятелност, вземанията на облигационерите по настоящата емисия ще бъдат приравнени към всички необезпечени вземания и ще имат по-нисък приоритет при разпределение на осребреното имущество от масата на несъстоятелността.

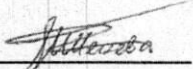
Раздел Д – Информация за предлагането

<i>Елемент</i>	<i>Оповестяване на информация</i>
<i>Д.2б</i>	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</i></p> <p>Набраните средства са използвани от Дружеството за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • инвестиции в краткосрочни инструменти на паричния пазар с цел реализиране на лихвен доход.
<i>Д.3</i>	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 20, ал. 1 и ал. 2 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „Нео Лондон Капитал“ АД от 21.06.2018 г.</p> <p>Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 28.06.2018 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД.</p>
<i>Д.4</i>	<p>Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.</p>
<i>Д.7</i>	<p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или ЦД), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).</p>

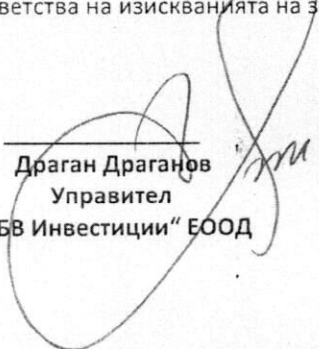
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Нео Лондон Капитал“ АД, с подписа си декларират истинността на обстоятелствата, посочени в Резюмето, включително декларират, че Резюмето съответства на изискванията на закона.


Християн Дънков
Изпълнителен директор
„Нео Лондон Капитал“ АД




Майя Пенева
Председател на СД
„Нео Лондон Капитал“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Нео Лондон Капитал“ АД, с подписа си декларират истинността на обстоятелствата, посочени в Резюмето, включително декларират, че Резюмето съответства на изискванията на закона.


Драган Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

