



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, www.ugmarket.com

Изх.№ 282/27.12.2024 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100008247
ЕМИТИРАНА ОТ „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**

Относно: Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Юг Маркет“ ЕАД в качеството на Довереник на облигационерите

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД (ISIN код: BG2100008247, Борсов код: NLCB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,

С Уважение:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист



ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД ,
ISIN код: BG2100008247, борсов код: NLCB
Период: 01.07.2024 г. - 30.09.2024 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, в изпълнение на задълженията на Юг Маркет ЕАД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код: BG2100008247, емитирани от „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД на 22.03.2024 г.

Документите, въз основа, на които е изготвен този доклад са както следва:

- Отчет към 30.09.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2024 г. съгласно форми на отчет, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисията за Финансов Надзор

При извършения преглед на предоставените ни документи, установихме следното:

1. Финансови показатели.

До пълното погасяване на облигационния заем, Емитентът е поел ангажимент да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база:

- **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 е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 30.09.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 79.74 %. Условието е изпълнено.

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи 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 е поел задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 30.09.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.22. Условието е изпълнено.

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

Към 30.09.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,24. Условието е изпълнено.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно 100б, ал. 1, т. 2 и ал.2 от ЗППЦК.



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. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Към 30.09.2024 г. Дружеството спазва и трите показателя, които е поело ангажимент да спазва.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем е сключена застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет, в качеството му на довереник на облигационерите. Дължимите лихви по облигационната емисия се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период, съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застарховката, отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите.

Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 22.05.2033 г.

ЗАД „Армеец“ отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

Към 30.09.2024 г. застраховката е валидна.

3. Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации, а именно:

- за придобиване на средносрочни и дългосрочни инвестиции в дялови и дългови ценни книжа, недвижими имоти и предприятия инвестиращи в недвижими имоти;
- за инвестиции във финансови инструменти;
- за погасяване на текущи и нетекущи задължения за оптимизиране на структурата на дълга;
- за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 14 млн. евро е издаден от „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД на 22.03.2024 г. за срок от 108 месеца, считано от датата на издаване на емисията, с плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с три работни дни датата на съответното



лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем – 19.03.2024 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 вноски, на стойност от 1 400 000 евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане;

Период на амортизационните плащания: 6-месечен, с фиксирана дата на амортизационните плащания, както следва:

22.09.2028 г.,
22.03.2029 г., 22.09.2029 г.,
22.03.2030 г., 22.09.2030 г.,
22.03.2031 г., 22.09.2031 г.,
22.03.2032 г., 22.09.2032 г.,
22.03.2033 г.

Период на лихвено плащане: 6-месечен с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва:

22.09.2024 г.,
22.03.2025 г., 22.09.2025 г.,
22.03.2026 г., 22.09.2026 г.,
22.03.2027 г., 22.09.2027 г.,
22.03.2028 г., 22.09.2028 г.,
22.03.2029 г., 22.09.2029 г.,
22.03.2030 г., 22.09.2030 г.,
22.03.2031 г., 22.09.2031 г.,
22.03.2032 г., 22.09.2032 г.,
22.03.2033 г.

Право на лихвено и амортизационно плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

На 22.09.2024 г. е настъпил падежът на първото лихвено плащане, което не е извършено на падежната дата. С уведомление с вх. № 540/12.11.2024 г., Емитентът е уведомил Юг Маркет че на 12.11.2024 г. е извършено дължимото лихвено плащане към Централен депозитар в полза на облигационерите по емисията.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Предметът на дейност на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, покупка на недвижими имоти и други недвижимости в страната и чужбина, изграждане, довършване, трансформиране на предназначението и продажба на недвижими имоти, търговска дейност, консултантски услуги, както и всяка друга дейност, разрешена от закона, извън тези, за които се изисква лиценз.

Всички финансови данни към отчетния период 30.09.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

Към 30.09.2024 г. активите на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД намаляват с 2 143 хил. лв.



(1,42%) спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. като достигат до 148 627 хил. лв. Нетекущите активи на групата нарастват с 3 339 хил. лв. (4,47%) спрямо 30.06.2024 г. и достигат до 78 008 хил.лв. Нарастването на нетекущите активи се дължи предимно на нарастване на стойността на инвестиционните имоти на групата, които през разглеждания в доклада период нарастват с 3 350 хил. лв. и достигат до 75 522 хил. лв., формирайки дял от 50,81% от активите. Текущите активи на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД за третото тримесечие на 2024 г. намаляват с 5 482 хил. лв. (7,20%) и достигат до 70 619 хил.лв. като формират дял от 47,51 % от активите на групата към 30.09.2024 г. Намаление се наблюдава при всички текущи активи като най-много намаляват търговските и други вземания (с 3 996 хил. лв.), следвани от краткосрочните финансови активи на групата, които намаляват с 1 415 хил. лв. през третото тримесечие.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024 г.		30.06.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	78 008	52,49%	74 669	49,53%	3 339	4,47%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 140	0,77%	1 159	0,77%	-19	-1,64%
Инвестиционни имоти	75 522	50,81%	72 172	47,87%	3 350	4,64%
Търговска репутация	417	0,28%	417	0,28%	0	0,00%
Търговски и други вземания	929	0,63%	921	0,61%	8	0,87%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	70 619	47,51%	76 101	50,47%	-5 482	-7,20%
Търговски и други вземания	17 153	11,54%	21 149	14,03%	-3 996	-18,89%
Финансови активи	53 039	35,69%	54 454	36,12%	-1 415	-2,60%
Парични средства	414	0,28%	477	0,32%	-63	-13,21%
Разходи за бъдещи периоди	13	0,01%	21	0,01%	-8	-38,10%
ОБЩО АКТИВИ	148 627	100,00%	150 770	100,00%	-2 143	-1,42%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

Към 30.09.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ намалява спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. с 2 194 хил. лв (9,73%) и достига до 20 345 хил. лв.

Към 30.09.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 118 515 хил. лв. и нарастват с 234 хил. лв. (0,20%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 61 680 хил. лв. и бележат спад с 0,17% (105 хил. лв.). Текущите пасиви нарастват за периода с 339 хил. лв. от 56 496 хил. лв. към 30.06.2024 г. до 56 835 хил. лв. към 30.09.2024 г. или с 0,60%.

ПОКАЗАТЕЛИ	2024-09-30		30.06.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	20 345	13,69%	22 539	14,95%	-2 194	-9,73%
Основен капитал	9995	6,72%	9995	6,63%	0	0,00%
Резерви	999	0,67%	999	0,66%	0	0,00%
Неразпределена печалба	9 275	6,24%	9 275	6,15%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	76	0,05%	2 270	1,51%	-2 194	-96,65%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	9767	6,57%	9 950	6,60%	-183	-1,84%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30 112	20,26%	32 489	21,55%	-2 377	-7,32%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	61 680	41,50%	61 785	40,98%	-105	-0,17%



Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	25 867	17,40%	25 871	17,16%	-4	-0,02%
Задължения по облигационни заеми	33 338	22,43%	33 295	22,08%	43	0,13%
Пасиви по отсрочени данъци	2 475	1,67%	2 619	1,74%	-144	-5,50%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	56 835	38,24%	56 496	37,47%	339	0,60%
Текуща част от нетекущите задължения	10122	6,81%	15294	10,14%	-5 172	-33,82%
Текущи задължения	46 701	31,42%	41 190	27,32%	5 511	13,38%
Други	12	0,01%	12	0,01%	0	0,00%
ОБЩО ПАСИВИ	118 515	79,74%	118 281	78,45%	234	0,20%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	148 627	100,00%	150 770	100,00%	-2 143	-1,42%

с. Анализ на приходите и разходите на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД

Приходите от дейността на „Нео Лондон Капитал“ АД към края на третото тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 1 785 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2023 г. 1 873 хил. лв., т.е. налице е спад от 4,70 %. Разходите за дейността на Групата към 30.09.2024 г. са в размер на 777 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 677 хил.лв., или се наблюдава увеличение със 100 хил.лв (14,77%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Нео Лондон Капитал“ АД за третото тримесечие 2024 г. е отрицателен в размер на 724 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 718 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 30.09.2024 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 115 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 331 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат за деветмесечието на 2024 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 76 хил. лв.

Показатели	30.09.2024 г.	30.09.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	1 785	1 873	-88	-4,70%
Разходи за дейността, в т.ч.	(777)	(677)	100	14,77%
Разходи за материали	(12)	(14)	-2	
Разходи за външни услуги	(214)	(204)	10	4,90%
Разходи за амортизация	(58)	(3)	55	1833,33%
Разходи за персонала	(161)	(144)	17	11,81%
Други разходи	(332)	(312)	20	6,41%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(724)	(718)	-6	0,84%
Приходи от лихви	340	129	211	163,57%
Разходи за лихви	(2 746)	(2 333)	413	17,70%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2	20	-18	-90,00%
Други финансови приходи	2 000	1 518	482	-
Други финансови разходи	(320)	(52)	268	515,38%



Печалба от дейността	284	478	-194	-40,59%
Разходи за данъци	169	147	22	-
Нетна печалба/загуба за периода	115	331	-216	-65,26%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</i>	39	67	-28	-41,79%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</i>	76	264	-188	-71,21%

d. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показатели за ликвидност	30.9.2024	30.06.2024 г.
Обща ликвидност	1,2425	1,3470
Бърза ликвидност	1,2425	1,3470
Незабавна ликвидност	0,9405	0,9723

e. Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособност измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	30.9.2024	30.06.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,4150	0,4098
Общ дълг/Активи	0,7974	0,7845
Общ дълг/Собствен капитал	3,9358	3,6406
Общо активи/Собствен капитал	4,9358	4,6406

6. Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

По отношение на Юг Маркет ЕАД не са налице обстоятелства по чл.100г, ал. 3 от ЗППЦК.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурис