



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 76/26.03.2025 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: NLСВ
Период: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2024 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 31.12.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 79,75 %. 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 31.12.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,13. 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 31.12.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,08. 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 31.12.2024 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 31.12.2024 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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

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.

През разглеждания в доклада период няма настъпил падеж на лихвени и/или главнични плащания.

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 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

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

Към 31.12.2024 г. активите на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД нарастват с 686 хил. лв. (0,46%) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. като достигат до 149 313 хил. лв. При нетекущите активи на групата се наблюдава намаление с 638 хил. лв. (0,82%) спрямо 30.09.2024 г. като достигат до 77 370 хил.лв., формирайки дял от 51,82% от активите на групата към края на 2024 година. Намалението на нетекущите активи се дължи предимно на намаляване на дългосрочните търговски вземания, които през разглеждания в доклада период са напълно погасени. Текущите активи на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД за четвъртото тримесечие на 2024 г. нарастват с 1 324 хил. лв. (1,87%) и достигат до 71943 хил.лв. като формират дял от 48,18% от активите на групата към 31.12.2024 г. Нарастване се наблюдава при почти всички текущи активи.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	77 370	51,82%	78 008	52,49%	-638	-0,82%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 120	0,75%	1 140	0,77%	-20	-1,75%
Инвестиционни имоти	75 833	50,79%	75 522	50,81%	311	0,41%
Търговска репутация	417	0,28%	417	0,28%	0	0,00%
Търговски и други вземания		0,00%	929	0,63%	-929	-100,00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	71 943	48,18%	70 619	47,51%	1 324	1,87%
Търговски и други вземания	18 079	12,11%	17 153	11,54%	926	5,40%
Финансови активи	53 410	35,77%	53 039	35,69%	371	0,70%
Парични средства	445	0,30%	414	0,28%	31	7,49%
Разходи за бъдещи периоди	9	0,01%	13	0,01%	-4	-30,77%
ОБЩО АКТИВИ	149 313	100,00%	148 627	100,00%	686	0,46%

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

Към 31.12.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД нараства спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. с 87 хил. лв (0.43%) и достига до 20 432 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 119 076 хил. лв. и нарастват с 561 хил. лв. (0.47%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 52 761 хил. лв. и бележат спад с 14.46% (8 919 хил. лв.). През разглеждания в доклада период текущите пасиви нарастват с 9 480 хил. лв. от 56 835 хил. лв. към 30.09.2024 г. до 66 315 хил. лв. към 31.12.2024 г. или с 16,68%.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	20 432	13,68%	20 345	13,69%	87	0,43%
Основен капитал	9995	6,69%	9995	6,72%	0	0,00%
Резерви	999	0,67%	999	0,67%	0	0,00%
Неразпределена печалба	9 275	6,21%	9 275	6,24%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	163	0,11%	76	0,05%	87	114,47%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	9 805	6,57%	9 767	6,57%	38	0,39%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	30 237	20,25%	30 112	20,26%	125	0,42%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	52 761	35,34%	61 680	41,50%	-8 919	-14,46%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	21 092	14,13%	25 867	17,40%	-4 775	-18,46%
Задължения по облигационни заеми	29 140	19,52%	33 338	22,43%	-4 198	-12,59%
Пасиви по отсрочени данъци	2 529	1,69%	2 475	1,67%	54	2,18%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	66 315	44,41%	56 835	38,24%	9 480	16,68%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	4 777	3,20%		0,00%	4 777	
Текуща част от нетекущите задължения	8525	5,71%	10122	6,81%	-1 597	-15,78%
Текущи задължения	52 978	35,48%	46 701	31,42%	6 277	13,44%
Други	35	0,02%	12	0,01%	23	191,67%
ОБЩО ПАСИВИ	119 076	79,75%	118 515	79,74%	561	0,47%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	149 313	100,00%	148 627	100,00%	686	0,46%

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

Приходите от дейността на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 2 577 хил. лв., при отчетени през 2023 г. 2 025 хил. лв., т.е. налице е ръст от 27,26%.

Разходите за дейността на Групата към 31.12.2024 г. са в размер на 1 065 хил. лв., при отчетени за 2023 г. 1 884 хил.лв., или се наблюдава намаление с 819 хил.лв (43,47%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Нео Лондон Капитал“ АД за 2024 г. е отрицателен в размер на 1 049 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за 2023 г. в размер на 792 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 31.12.2024 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 240 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 681 хиляди лева за 2023 година. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат за 2024 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 163 хил. лв.



Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	2 577	2 025	552	27,26%
Разходи за дейността, в т.ч.	(1 065)	(1 884)	-819	-43,47%
Разходи за материали	(17)	(21)	-4	-19,05%
Разходи за външни услуги	(302)	(311)	-9	-2,89%
Разходи за амортизация	(78)	(162)	-84	-51,85%
Разходи за персонала	(214)	(192)	22	11,46%
Балансова стойност на продадените активи (без продукция)		(782)	-782	-100,00%
Други разходи	(454)	(416)	38	9,13%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(1 049)	792	-1 841	-232,45%
Приходи от лихви	440	243	197	81,07%
Разходи за лихви	(3 651)	(3 002)	649	21,62%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	11	17	-6	-35,29%
Други финансови приходи	2 569	4 049	-1 480	-36,55%
Други финансови разходи	(418)	(515)	-97	-18,83%
Печалба от дейността	463	933	-470	-50,38%
Разходи за данъци	(223)	(252)	-29	-
Нетна печалба/загуба за периода	240	681	-441	-64,76%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	0	0	0	0,00%
Общ всеобхватен доход за периода	240	681	-441	-64,76%
Текущ резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие	77	104	-27	-25,96%
Текущ резултат за периода, отнасящ се до притежателите на собствения капитал	163	577	-414	-71,75%

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	31.12.2024	30.9.2024
Обща ликвидност	1,0849	1,2425
Бърза ликвидност	1,0849	1,2425
Незабавна ликвидност	0,8121	0,9405

e. Анализ на Платежоспособността

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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Платежоспособност	31.12.2024	30.9.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,3534	0,4150
Общ дълг/Активи	0,7975	0,7974
Общ дълг/Собствен капитал	3,9381	3,9358
Общо активи/Собствен капитал	4,9381	4,9358

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
Прокурист