



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изм.№ 185/27.06.2025 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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 77,23 %. 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 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2,67. 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 31.03.2025 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,16. 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 31.03.2025 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.

С Добавък №2/22.03.2025 г. рисковата експозиция по облигационната емисия е променена като е калкулирана на база максималната стойност на приложимия лихвен процент по емисията в размер на 5%.

Застарховката 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 31.03.2025 г. застарховката 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 22.03.2025 г. е настъпил падежът на второто лихвено плащане, което не е извършено на падежната дата. С уведомление с вх. № 301/19.05.2025 г., Емитентът е уведомил Юг Маркет че на 19.05.2025 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 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.



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

Към 31.03.2025 г. активите на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД нарастват с 6 952 хил. лв. (4.65%) спрямо края на 2024 г. като достигат до 156 378 хил. лв. При нетекущите активи на групата се наблюдава незначително намаление с 12 хил. лв. (0.02%) спрямо 31.12.2024 г. като достигат до 78 826 хил.лв., формирайки дял от 50.41% от активите на групата към края на първото тримесечие на 2025 година. Текущите активи на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД през разглеждания в доклада период нарастват с 6 964 хил. лв. (9,87%) и достигат до 77 552 хил.лв. като формират дял от 49,59% от активите на групата към 31.03.2025 г. Нарастване се наблюдава при всички текущи активи.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	78 826	50,41%	78 838	52,76%	-12	-0,02%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 101	0,70%	1 120	0,75%	-19	-1,70%
Инвестиционни имоти	75 960	48,57%	75 960	50,83%	0	0,00%
Търговска репутация	417	0,27%	417	0,28%	0	0,00%
Финансови активи	1 348	0,86%	1 341	0,90%	7	0,52%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	77 552	49,59%	70 588	47,24%	6 964	9,87%
Търговски и други вземания	16 807	10,75%	16 723	11,19%	84	0,50%
Финансови активи	60 134	38,45%	53 410	35,74%	6 724	12,59%
Парични средства	552	0,35%	446	0,30%	106	23,77%
Разходи за бъдещи периоди	59	0,04%	9	0,01%	50	555,56%
ОБЩО АКТИВИ	156 378	100,00%	149 426	100,00%	6 952	4,65%

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД нараства спрямо края на 2024 г. с 5 464 хил. лв (26,69%) и достига до 25 939 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 120 771 хил. лв. и нарастват с 1 687 хил. лв. (1,42%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 54 075 хил. лв. и бележат ръст от 2,49% (1 314 хил. лв.). През разглеждания в доклада период текущите пасиви нарастват с 373 хил. лв. от 66 323 хил. лв. към 31.12.2024 г. до 66 696 хил. лв. към 31.03.2025 г., което се дължи предимно на нарастване на текущите задължения на групата.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	25 939	16,59%	20 475	13,70%	5 464	26,69%
Основен капитал	9995	6,39%	9995	6,69%	0	0,00%
Резерви	999	0,64%	999	0,67%	0	0,00%
Неразпределена печалба	9 481	6,06%	9 275	6,21%	206	2,22%
Текуща печалба/загуба	5 464	3,49%	206	0,14%	5 258	2552,43%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	9 668	6,18%	9 867	6,60%	-199	-2,02%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	35 607	22,77%	30 342	20,31%	5 265	17,35%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	54 075	34,58%	52 761	35,31%	1 314	2,49%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	21 575	13,80%	21 092	14,12%	483	2,29%
Задължения по облигационни заеми	29 286	18,73%	29 140	19,50%	146	0,50%
Пасиви по отсрочени данъци	3 214	2,06%	2 529	1,69%	685	27,09%



ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	66 696	42,65%	66 323	44,39%	373	0,56%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	4 003	2,56%	4 011	2,68%	-8	-0,20%
Текуща част от нетекущите задължения	7 990	5,11%	9 284	6,21%	-1 294	-13,94%
Текущи задължения	54 688	34,97%	52 993	35,46%	1 695	3,20%
Други	15	0,01%	35	0,02%	-20	-57,14%
ОБЩО ПАСИВИ	120 771	77,23%	119 084	79,69%	1 687	1,42%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	156 378	100,00%	149 426	100,00%	6 952	4,65%

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

Нетните приходи от продажби на групата на „Нео Лондон Капитал“ АД за първото тримесечие на 2025 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 190 хил. лв., при отчетени към 31.03.2024 г. 146 хил. лв., т.е. налице е ръст от 30,14%.

Оперативните разходи на Групата към 31.03.2025 г. са в размер на 304 хил. лв., при отчетени за съпоставимия период 284 хил.лв., или се наблюдава нарастване с 20 хил.лв (7,04%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Нео Лондон Капитал“ АД за първото тримесечие на 2025 г. е печалба в размер на 6 064 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 270 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 31.03.2025 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 5 265 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 57 хиляди лева към 31.03.2024 г. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат за първото тримесечие на 2025 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 5 464 хил. лв.

Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Нетни приходи от продажби	190	146	44	30,14%
Разходи за дейността, в т.ч.	(304)	(284)	20	7,04%
Разходи за материали	(2)	(4)	-2	-50,00%
Разходи за външни услуги	(82)	(92)	-10	-10,87%
Разходи за амортизация	(19)	(19)	0	0,00%
Разходи за персонала	(55)	(57)	-2	-3,51%
Други разходи	(146)	(112)	34	30,36%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	6 064	270	5 794	2145,93%
Приходи от лихви	91	113	-22	-19,47%
Разходи за лихви	(839)	(732)	107	14,62%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		7	-7	-100,00%
Други финансови приходи	6 832	977	5 855	599,28%
Други финансови разходи	(20)	(95)	-75	-78,95%
Печалба от дейността	5 950	132	5 818	4407,58%
Разходи за данъци	(685)	(75)	610	-
Нетна печалба/загуба за периода	5 265	57	5 208	9136,84%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	0	0	0	0,00%
Общ всеобхватен доход за периода	5 265	57	5 208	9136,84%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	(199)	(198)	1	0,51%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	5 464	255	5 209	2042,75%

**д. Анализ на Ликвидността**

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

Показатели за ликвидност	31.3.2025	31.12.2024
Обща ликвидност	1,1628	1,0643
Бърза ликвидност	1,1628	1,0643
Незабавна ликвидност	0,9099	0,8120

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.3.2025	31.12.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,3458	0,3531
Общ дълг/Активи	0,7723	0,7969
Общ дълг/Собствен капитал	3,3918	3,9247
Общо активи/Собствен капитал	4,3918	4,9247

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