



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изм.№ 256/17.09.2026 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100036255
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: BG2100036255, Борсов код: NLCA), 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



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

ДОКЛАД

от Юг Маркет ЕАД
в качеството му на Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации с емитент „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД ,
ISIN код: BG2100036255, борсов код: NLCA
Период: 01.04.2026 г. - 30.06.2026 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: BG2100036255, емитирани от „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД на 27.10.2025г.

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

- Отчет към 30.06.2026 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 30.06.2026 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 30.06.2026 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 77,67%. 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 30.06.2026 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0,63. Условието не 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 0.25.

Към 30.06.2026 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 2,50. Условието е изпълнено.

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



Неспазването на определените финансови показатели от страна на емитента не следва да се счита като основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

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 30.06.2026 г. Дружеството спазва два от 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, на 27.10.2025 г. дружеството е сключило и поддържа застраховка „Облигационни емисии“ със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Юг Маркет ЕАД, в качеството му на довереник на облигационерите за обща рискова експозиция в размер на 14 400 000 евро, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 10 000 000 евро и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 4 400 000 евро, изчислени при максималната стойност на приложимия лихвен процент по облигационната емисия. Застраховката "Облигационни емисии" покрива риска от неплащане на всички лихвени и главнични плащания по емисията. Застрахователят покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизвършено плащане на същия на дължима купонна лихва и/или главница, относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия.

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 27.12.2033 г.

ЗАД Армеец" АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ" АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т. ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 05.03.2026 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишаване на Дългосрочен рейтинг на „ЗАД Армеец" АД", както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB, с промяна на перспективата от „стабилна" на „положителна";
- дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG), с промяна на перспективата от „стабилна" на „положителна";

с което изразява своето становище относно:

✓ поддържаното в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните повече от пет



финансови години, с постигнати положителни и силно подобрени в последните три години застрахователни резултати, отразили се на допълнителен растеж в постиганите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му и в частта на най-високоликвидните ативи в него в периода на преглед;

✓ поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ), при трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството.

Информацията относно присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги и изразеното становище е извлечена от https://bcra.eu/files/rating_armeesc_mar_2026_bg.pdf

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД е сертифицирана рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги са валидни в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения.

Към 30.06.2026 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 10 млн. евро е издаден от „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД на 27.10.2025 г. за срок от 96 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 2,75% 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 – 22.10.2025 г. Емисията е трета по ред, издадена от емитента.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: от четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 вноски, на стойност от 1 000 000 евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

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

27.04.2029 г., 27.10.2029 г.,

27.04.2030 г., 27.10.2030 г.,



27.04.2031 г., 27.10.2031 г.,
27.04.2032 г., 27.10.2032 г.,
27.04.2033 г., 27.10.2033 г.

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

27.04.2026 г., 27.10.2026 г.,
28.04.2027 г., 27.10.2027 г.,
27.04.2028 г., 27.10.2028 г.,
27.04.2029 г., 27.10.2029 г.,
27.04.2030 г., 27.10.2030 г.,
27.04.2031 г., 27.10.2031 г.,
27.04.2032 г., 27.10.2032 г.,
27.04.2033 г., 27.10.2033 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.

През разглеждания в доклада период е настъпил падежът на първото лихвено плащане по емисията, което не е изплатено в срок. Дължимото лихвено плащане е изплатено на 15.05.2026 г.

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 30.06.2026 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

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

Към 30.06.2026 г. активите на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД нарастват със 784 хил. евро (1,02%) спрямо края на първото тримесечие като достигат до 77 565 хил. евро. През разглеждания в доклада период при нетекущите активи на групата се наблюдава намаление с 653 хил. евро (1,74%) спрямо 31.03.2026 г. като достигат до 36 772 хил.евро, формирайки дял от 47,41% от активите на групата към края на второто тримесечие на 2026 година. Намалението при нетекущите активи се дължи основно на инвестиционните имоти, чиято стойност намалява с 670 хил. евро спрямо предходния период - от 35 980 хил. евро до 35 310 хил. евро. Намаление е отчетено и при машини, съоръжения и оборудване с 9 хил. евро до 518 хил. евро, докато при дългосрочните вземания е отчетено нарастване 26 хил. евро до 731 хил. евро.

Текущите активи на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД през разглеждания в доклада период нарастват с 1 437 хил. евро (3,65%) и достигат до 40 793 хил. евро като формират дял от 52,59% от активите на групата към 30.06.2026 г. Нарастване се наблюдава при текущите финансови активи - нарастване с 1 479 хил. евро като към края на разглеждания период те достигат до 31 522 хил. евро (30 043 хил. евро към 31.03.2026 г.) както и при текущите вземания – нарастване със 105 хил. евро до 8 987 хил. евро, докато при паричните средства е отчетено намаление със 147 хил. евро до 284 хил. евро.



ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2026 г.		31.03.2026 г.		изменение	
	хил. евро	%	хил. евро	%	хил. евро	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	36 772	47,41%	37 425	48,74%	-653	-1,74%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	518	0,67%	527	0,69%	-9	-1,71%
Инвестиционни имоти	35 310	45,52%	35 980	46,86%	-670	-1,86%
Търговска репутация	213	0,27%	213	0,28%	0	0,00%
Търговски и други вземания	731	0,94%	705	0,92%	26	3,69%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	40 793	52,59%	39 356	51,26%	1 437	3,65%
Търговски и други вземания	8 987	11,59%	8 882	11,57%	105	1,18%
Финансови активи	31 522	40,64%	30 043	39,13%	1 479	4,92%
Парични средства	284	0,37%	431	0,56%	-147	-34,11%
ОБЩО АКТИВИ	77 565	100,00%	76 781	100,00%	784	1,02%

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

Към 30.06.2026 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ“ АД нараства спрямо края на първото тримесечие със 156 хил. евро (1,30%) и достига до 12 170 хил. евро.

Към 30.06.2026 г. пасивите на Дружеството са в размер на 60 244 хил. евро и нарастват с 489 хил. евро (0,82%) спрямо предходния период. Към края на второто тримесечие нетекущите пасиви са в размер на 43 950 хил. евро като намаляват незначително - с 0,07% (32 хил. евро).

През разглеждания в доклада период текущите пасиви на емитента нарастват с 521 хил. евро от 15 773 хил. евро към 31.03.2026 г. до 16 294 хил. евро към 30.06.2026 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.06.2026 г.		31.03.2026 г.		Изменение	
	хил. евро	%	хил. евро	%	хил. евро	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	12 170	15,69%	12 014	15,65%	156	1,30%
Основен капитал	5 110	6,59%	5 110	6,66%	0	0,00%
Резерви	511	0,66%	511	0,67%	0	0,00%
Неразпределена печалба	6 256	8,07%	6 256	8,15%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	293	0,38%	137	0,18%	156	113,87%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	5 151	6,64%	5 012	6,53%	139	2,77%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	17 321	22,33%	17 026	22,17%	295	1,73%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	43 950	56,66%	43 982	57,28%	-32	-0,07%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	8 343	10,76%	8 326	10,84%	17	0,20%
Задължения по облигационни заеми	33 924	43,74%	33 998	44,28%	-74	-0,22%
Пасиви по отсрочени данъци	1 683	2,17%	1 658	2,16%	25	1,51%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	16 294	21,01%	15 773	20,54%	521	3,30%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	1 376	1,77%	2 212	2,88%	-836	-37,79%
Текуща част от нетекущите задължения	252	0,32%	123	0,16%	129	104,88%
Текущи задължения	14 666	18,91%	13 430	17,49%	1 236	9,20%
Други		0,00%	8	0,01%	-8	-100,00%
ОБЩО ПАСИВИ	60 244	77,67%	59 755	77,83%	489	0,82%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	77 565	100,00%	76 781	100,00%	784	1,02%

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

Нетните приходи от продажби на групата на „Нео Лондон Капитал“ АД към 30.06.2026 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата за второто тримесечие на годината са в размер на 186 хил. евро, при отчетени към 30.06.2025 г. 270 хил. евро, т.е. налице е спад от 31,11% в приходите от продажби.

Оперативните разходи на Групата към 30.06.2026 г. са в размер на 321 хил. евро, при отчетени за съпоставимия период 281 хил. евро, или се наблюдава нарастване с 40 хил. евро (14,23%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Нео Лондон Капитал“ АД за второто тримесечие на 2026 г. е печалба в размер на 538 хил. евро, при отчетена печалба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 2 493 хил. евро.

По данни от консолидирания отчет на „Нео Лондон Капитал“ АД към 30.06.2026 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 311 хиляди евро, спрямо печалба в размер на 2 151 хиляди евро към 30.06.2025 г. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат за 2026 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 293 хил. евро, при реализирана за съпоставимия период печалба в размер на 2 308 хил. евро.

Показатели	30.06.2026 г.	30.06.2025 г.	Изменение	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	%
Нетни приходи от продажби	186	270	-84	-31,11%
Оперативни разходи, в т.ч.	(321)	(281)	40	14,23%
Разходи за материали	(3)	(3)	0	0,00%
Разходи за външни услуги	(105)	(66)	39	59,09%
Разходи за амортизация	(18)	(19)	-1	-5,26%
Разходи за персонала	(68)	(57)	11	19,30%
Други разходи	(127)	(136)	-9	-6,62%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	538	2 493	-1 955	-78,42%
Приходи от лихви	82	90	-8	-8,89%
Разходи за лихви	(1 021)	(840)	181	21,55%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти		1	-1	-100,00%
Други финансови приходи	1 496	3 295	-1 799	-54,60%
Други финансови разходи	(19)	(53)	-34	-64,15%
Печалба от дейността	403	2 482	-2 079	-83,76%
Разходи за данъци	(92)	(331)	-239	-72,21%
Нетна печалба/загуба за периода	311	2 151	-1 840	-85,54%
Общ всеобхватен доход за периода	311	2 151	-1 840	-85,54%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	18	(157)	175	111,46%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	293	2 308	-2 015	-87,31%

с. Анализ на Ликвидността

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

Показатели за ликвидност	30.6.2026	31.3.2026
Обща ликвидност	2,5036	2,4951
Бърза ликвидност	2,5036	2,4951
Незабавна ликвидност	1,9520	1,9320

**d. Анализ на Платежоспособността**

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

Платежоспособност	30.6.2026	31.3.2026
Дългосрочен дълг/Активи	0,5666	0,5728
Общ дълг/Активи	0,7767	0,7783
Общ дълг/Собствен капитал	3,4781	3,5096
Общо активи/Собствен капитал	4,4781	4,5096

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