



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

Изх.№ 48/27.03.2024 г.

**ДО  
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ  
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:  
BG2100018170, ЕМИТИРАНА ОТ  
ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ 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 ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД (ISIN код BG2100018170, Борсов код 0Z4A), представяме на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Пловдив,  
27.03.2024 г.

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  
ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД,  
ISIN код: BG2100018170,  
борсов код: OZ4A  
Период: 01.10.2023г. - 31.12.2023 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 ISIN код: BG2100018170, емитирани от ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД на 06.10.2017 г.

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

- Отчет към 31.12.2023 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2023 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 декември 2023 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 93,29 %. 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 декември 2023 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2,34. 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 декември 2023 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,41. Условието е изпълнено.**

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 работни дни да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. Съгласно одобрения Проспект, неспазването на финансовите показатели от Дружеството не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем.

**Към 31.12.2023 г. Емитентът спазва и трите показателя, които е поел 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, Дружеството първоначално е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 в полза на Тексим Банк АД, а с Добавък № 4 от 20.12.2023 г. към застрахователна полица №17 100 1404 0000595041/06.10.2017 г., застраховката е учредна в полза на Юг Маркет ЕАД в качеството му на довереник на облигационерите, съгласно договор от 19.12.2023 г.

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 20.11.2025 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 31.12.2023 г. застраховката е валидна.**

## **3. Изразходване на средствата от облигационния заем.**

Набраните от емисията средства Дружеството е използвало съобразно заложените в Предложението за записване на облигации цели, а именно: придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове от публични и непублични компании в страната и чужбина, лихвоносни дългови ценни книжа, дялове на колективни инвестиционни схеми, покупка на вземания, управление и развитие на направените инвестиции с цел повишаване на тяхната стойност. С оглед на редуциране на риска, при инвестиране на набраните средства е формиран диверсифициран инвестиционен портфейл.

## **4. Плащания по облигационния заем.**

Облигационният заем в размер на 10 млн. евро е издаден от ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД на 06.10.2017 г. за срок от осем години, с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана 6% годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year)

Период на лихвено плащане: 6-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва: 06.04.2018 г.; 06.10.2018 г.; 06.04.2019 г.; 06.10.2019 г.; 06.04.2020 г.; 06.10.2020 г.; 06.04.2021 г.; 06.10.2021 г.; 06.04.2022 г.; 06.10.2022 г.; 06.04.2023 г.; 06.10.2023 г.; 06.04.2024 г.; 06.10.2024 г.; 06.04.2025 г.; 06.10.2025 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране. Начин на амортизация: на 10 равни вноски по 1 000 000 евро, дължими на датите на последните 10 лихвени плащания;

С решение на Общото събрание на облигационерите от 29.03.2021 г. са приети промени в параметрите на облигационния заем както следва: считано от 06.04.2021 г. лихвеният процент по облигационния



заем се променя от фиксиран 6% годишно на плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4 % (400 базисни точки), но общо не по-малко от 2.5% годишно, при лихвена конвенция реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на предходното лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 400 базисни точки (4%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2,5% се прилага минималната стойност от 2,25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая.

През разглеждания в доклада период е настъпил падежът на дванадесетото лихвено плащане по емисията в размер на 183 877,40 EUR и шесто плащане по главницата в размер 1 000 000, които са изплатени на 06.11.2023 г.

## 5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, дружеството може да извършва всякаква друга търговска дейност, освен забранените от закона.

Всички финансови данни към отчетния период - 31.12.2023 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

### а. Анализ на активите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Към 31.12.2023 г. активите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД нарастват с 25 784 хил.лв (49,05%) спрямо края на третото тримесечие на годината като достигат до 78 356 хил.лв. Нетекущите активи на групата нарастват със 7 388 хил. лв. (334.15%) спрямо 30.09.2023 г. и достигат до 9 599 хил.лв. Текущите активи на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за последното тримесечие на 2023 г. нарастват с 18 396 хил. лв. (36,53%) и достигат до 68 757 хил.лв. като формират дял от 87,75 % от активите на дружеството към 31.12.2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023 г.		30.09.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>9 599</b>	<b>12.25%</b>	<b>2 211</b>	<b>4.21%</b>	<b>7 388</b>	<b>334.15%</b>
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	209	0.27%	1	0.00%	208	20800.00%
Инвестиционни имоти	7 135	9.11%		0.00%	7 135	
Търговаска репутация	2 001	2.55%	1 970	3.75%	31	1.57%
Финансови активи	254	0.32%	240	0.46%	14	5.83%
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	<b>68 757</b>	<b>87.75%</b>	<b>50 361</b>	<b>95.79%</b>	<b>18 396</b>	<b>36.53%</b>
Търговски и други вземания	12 057	15.39%	3 515	6.69%	8 542	243.02%
Финансови активи	55 676	71.06%	44 188	84.05%	11 488	26.00%
Парични средства	1 019	1.30%	2 655	5.05%	-1 636	-61.62%
Разходи за бъдещи периоди	5	0.01%	3	0.01%	2	66.67%
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>78 356</b>	<b>100.00%</b>	<b>52 572</b>	<b>100.00%</b>	<b>25 784</b>	<b>49.05%</b>

**б. Анализ на собствения капитал и пасивите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД**

Към 31.12.2023 г. собствения капитал на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД нараства спрямо третото тримесечие на 2023 г. с 2 622 хил. лв (99,58%) и достига до 5 255 хил. лв. Отчетената за периода печалба на Групата е в размер на 2 730 хил. лв. и спрямо предходното тримесечие бележи ръст от 2 427.28 % (2 622 хил.лв.)

Към 31.12.2023 г. пасивите на Дружеството са в размер на 73 101 хил. лв. и нарастват с 23 162 хил. лв. (46.38%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 24 527 хил. лв. и бележат ръст с 212,29% (16 673 хил. лв.). Текущите задължения нарастват за периода с 6 489 хил. лв. от 42 085 хил. лв. към 30 септември 2023 г. до 48 574 хил. лв. към 31 декември 2023 г. или с 15,42 %.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2023		30.09.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, в т.ч.</b>	<b>5 255</b>	<b>6.71%</b>	<b>2 633</b>	<b>5.01%</b>	<b>2 622</b>	<b>99.58%</b>
Основен капитал	248	0.32%	248	0.47%	0	0.00%
Резерви	104	0.13%	104	0.20%	0	0.00%
Неразпределена печалба	2 173	2.77%	2 173	4.13%	0	0.00%
Текуща печалба	2 730	3.48%	108	0.21%	2 622	2427.78%
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>24 527</b>	<b>31.30%</b>	<b>7 854</b>	<b>14.94%</b>	<b>16 673</b>	<b>212.29%</b>
Задължения по облигационни заеми	24 335	31.06%	7 662	14.57%	16 673	217.61%
Пасиви по отсрочени данъци	192	0.25%	192	0.37%	0	0.00%
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.</b>	<b>48 574</b>	<b>61.99%</b>	<b>42 085</b>	<b>80.05%</b>	<b>6 489</b>	<b>15.42%</b>
Текуща част от нетекущите задължения	5203	6.64%	3912	7.44%	1 291	33.00%
Текущи задължения	10 608	13.54%	5 687	10.82%	4 921	86.53%
Други задължения	32 414	41.37%	32 486	61.79%	-72	-0.22%
Други текущи пасиви	349	0.45%		0.00%	349	
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>73 101</b>	<b>93.29%</b>	<b>49 939</b>	<b>94.99%</b>	<b>23 162</b>	<b>46.38%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ</b>	<b>78 356</b>	<b>100.00%</b>	<b>52 572</b>	<b>100.00%</b>	<b>25784</b>	<b>49.05%</b>

**с. Анализ на приходите и разходите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД**

Приходите от дейността на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2023 г., съгласно консолидирания финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2023 г. са в размер на 482 хил. лв., при отчетени през същия период на 2022 г. 488 хил. лв., т.е. налице е незначителен спад от 1,23%. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2023 г. са в размер на 929 хил.лв., при отчетени за същия период на 2022 г. 644 хил.лв., или се наблюдава ръст от 285 хил.лв (44,25%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2023 г. е положителен в размер на 3 183 хил. лв., което е с 2 945 хил.лв. (1 237,39 %) повече от резултата от финансова дейност за 2022 г.

По данни от консолидирания отчет на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД към 31.12.2023 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 2 730 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 73 хиляди лева за съпоставимия период на 2022 година (нарастване с 2 657 хил. лв.).



Показатели	31.12.2023	31.12.2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
<b>Приходи от дейността</b>	<b>482</b>	<b>488</b>	<b>-6</b>	<b>-1.23%</b>
<b>Разходи за дейността, в т.ч.</b>	<b>(929)</b>	<b>(644)</b>	<b>285</b>	<b>44.25%</b>
Разходи за материали	(3)		3	
Разходи за външни услуги	(377)	(284)	93	32.75%
Разходи за амортизация	(2)	(1)	1	100.00%
Разходи за персонала	(531)	(359)	172	47.91%
Други разходи	(16)		16	
<b>Финансови приходи и разходи, в т.ч.</b>	<b>3 183</b>	<b>238</b>	<b>2 945</b>	<b>1 237.39%</b>
Приходи от лихви	482	527	-45	-8.54%
Разходи за лихви	(2 039)	(1 841)	198	10.76%
Приходи от дивиденди		1	-1	-100.00%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	4 347	1 495	2 852	190.77%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(6)		6	
Други финансови приходи	1 003	56	947	1691.07%
Други финансови разходи	(604)		604	
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>2 736</b>	<b>82</b>	<b>2 654</b>	<b>3 236.59%</b>
<b>Разходи за данъци</b>	<b>(6)</b>	<b>(9)</b>		
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>2 730</b>	<b>73</b>	<b>2 657</b>	<b>3 639.73%</b>

#### д. Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходи за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4' 2023	Q3' 2023
Обща ликвидност	1.4155	1.1966
Бърза ликвидност	1.4155	1.9660
Незабавна ликвидност	1.1672	1.1131

#### е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4' 2023	Q3' 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3130	0.1494
Общ дълг/Активи	0.9329	0.9499
Общ дълг/Собствен капитал	13.9108	18.9666
Общо активи/Собствен капитал	14.9108	19.9666



**ЮГ МАРКЕТ ЕАД**

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7-а, ет.1, тел. 032 625 401, [www.ugmarket.com](http://www.ugmarket.com)

**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.

27.03.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска  
Изпълнителен директор

Валентина Тончева  
Прокурист