



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 129/27.06.2024 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.

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: 01.01.2024г. - 31.03.2024 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 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 31.03.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2024 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 31.03.2024 съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 93,89 %. 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 31.03.2024 коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,32. 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 31.03.2024 коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е **1,33**.
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 31.03.2024 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 31.03.2024 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, а именно:

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.;

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 няма настъпили лихвени и/или главнични плащания по емисията.

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 - 31.03.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД

Към 31.03.2024 г. активите на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД намаляват с 210 хил.лв (0,27%) спрямо края на 2023 г. като достигат до 77 482 хил.лв. Нетекущите активи на групата намаляват с 1 796 хил. лв. (10.70%) спрямо 31.12.2023 г. и достигат до 14 995 хил.лв. Текущите активи на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за първото тримесечие на 2024 г. нарастват с 1 586 хил. лв. (2.60%) и достигат до 62 487 хил.лв. като формират дял от 80,65 % от активите на дружеството към 31.03.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	14 995	19.35%	16 791	21.61%	-1 796	-10.70%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	0.00%	1	0.00%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	13 258	17.11%	15 241	19.62%	-1 983	-13.01%
Търговска репутация	1 294	1.67%	1 294	1.67%	0	0.00%



Финансови активи	442	0.57%	254	0.33%	188	74.02%
Активи по отсрочени данъци			1	0.00%	-1	-100.00%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	62 487	80.65%	60 901	78.39%	1 586	2.60%
Търговски и други вземания	4 429	5.72%	4 148	5.34%	281	6.77%
Финансови активи	56 958	73.51%	55 691	71.68%	1 267	2.28%
Парични средства	1 094	1.41%	1 062	1.37%	32	3.01%
Разходи за бъдещи периоди	6	0.01%		0.00%	6	
ОБЩО АКТИВИ	77 482	100.00%	77 692	100.00%	-210	-0.27%

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

Към 31.03.2024 г. собственият капитал на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД нараства спрямо края на 2023 г. с 263 хил. лв (6.33%) и достига до 4 415 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 72 744 хил. лв. и намаляват с 518 хил. лв. (0.71%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 25 712 хил. лв. и бележат спад с 0.90% (25 802 хил. лв.). Текущите пасиви намаляват за отчетния период с 428 хил. лв. от 47 460 хил. лв. към 31 декември 2023 г. до 47 032 хил. лв. към 31.03.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	4 415	5.70%	4 152	5.34%	263	6.33%
Основен капитал	248	0.32%	248	0.32%	0	0.00%
Резерви	104	0.13%	104	0.13%	0	0.00%
Неразпределена печалба	3 800	4.90%	2 188	2.82%	1 612	73.67%
Текуща печалба	263	0.34%	1 612	2.07%	-1 349	-83.68%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	323	0.42%	278	0.36%	45	16.19%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	4 738	6.11%	4 430	5.70%	308	6.95%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	25 712	33.18%	25 802	33.21%	-90	-0.35%
Задължения по облигационни заеми	25 376	32.75%	25 358	32.64%	18	0.07%
Пасиви по отсрочени данъци	336	0.43%	444	0.57%	-108	-24.32%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	47 032	60.70%	47 460	61.09%	-428	-0.90%
Текуща част от нетекущите задължения	3 839	4.95%	4 270	5.50%	-431	-10.09%
Текущи задължения	10 281	13.27%	54	0.07%	10 227	18938.89%
Други задължения	32 912	42.48%	43 136	55.52%	-10 224	-23.70%
ОБЩО ПАСИВИ	72 744	93.89%	73 262	94.30%	-518	-0.71%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ	77 482	100.00%	77 692	100.00%	-210	-0.27%

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

Приходите от дейността на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД, съгласно консолидирания финансов отчет за първото тримесечие на 2024 г. са в размер на 620 хил. лв., при отчетени през същия период



на 2023 г. 117 хил. лв., т.е. налице е ръст от 429.91%. Разходите за дейността на Групата към 31.03.2024 г. са в размер на 230 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 164 хил.лв., или се наблюдава ръст от 66 хил.лв (40,24%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД за 2024 г. е отрицателен в размер на 124 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност в размер на 93 хил. лв. за съпоставимия период на 2023 г.

По данни от консолидирания отчет на ЗЕНИТ ИНВЕСТМЪНТ ХОЛДИНГ АД към 31.03.2024 година, реализираният нетен положителен финансов резултат за периода е в размер на 263 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 43 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година (нарастване с 220 хил. лв.).

Показатели	31.03.2024	31.03.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	620	117	503	429.91%
Разходи за дейността, в т.ч.	(230)	(164)	66	40.24%
Разходи за материали	(3)		3	-
Разходи за външни услуги	(80)	(74)	6	8.11%
Разходи за персонала	(143)	(90)	53	58.89%
Други разходи	(4)		4	-
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(124)	93	-217	-233.33%
Приходи от лихви	127	117	10	8.55%
Разходи за лихви	(826)	(461)	365	79.18%
Приходи от дивиденди	1		1	-
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	243	65	178	273.85%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(117)		117	-
Други финансови приходи	475	372	103	27.69%
Други финансови разходи	(27)		27	-
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	266	46	220	478.26%
Разходи за данъци	(3)	(3)	0	0.00%
Нетна печалба/загуба за периода	263	43	220	511.63%

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	Q1'2024	Q4'2023
Обща ликвидност	1.3285	1.2832
Бърза ликвидност	1.3285	1.2832
Незабавна ликвидност	1.2343	1.1958

е. Анализ на Платежоспособността

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



Платежоспособност	Q1'2024	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3318	0.3321
Общ дълг/Активи	0.9389	0.9430
Общ дълг/Собствен капитал	15.3533	16.5377
Общо активи/Собствен капитал	16.3533	17.5377

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.

27.06.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист