



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 125/26.06.2024 г.

**ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100025233
ЕМИТИРАНА ОТ „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ 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 „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД (ISIN код: BG2100025233, Борсов код: ZAFB), 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 „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД,
ISIN код: BG2100025233, борсов код: ZAFB
Период: 01.01.2024 г. - 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 с ISIN код: BG2100025233, емитирани от „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на 12.09.2023 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 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 91,45 %. 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 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е -0,01. 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 0.5.

Към 31.03.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,57. Условието е изпълнено.



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

Към 31.03.2024 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 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 11.11.2031 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/armees-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.

Дружеството е използвало набраните средства от облигационния заем за финансиране на основната си дейност – структуриране на инвестиционно портфолио от финансови инструменти и вземания, чрез използване на съвременни методи на диверсификация, с цел постигане на максимална доходност при оптимално ниво на риск, както и покупка на недвижимо имущество, лихвоносни дългови ценни книжа и инвестиции в колективни инвестиционни схеми.

4. Плащания по облигационния заем.

Облигационният заем в размер на 22 млн. лева е издаден от „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД на 12.09.2023 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 1.5%, но общо не по-малко от 3% и не повече от 6% 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 07.09.2023 г.

Погасяване на заема: чрез амортизиране;

Начин на амортизация: От четвъртата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 8 равни вноски, всяко на стойност от 2 000 000 лева, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане. През осмата година плащанията по главницата се извършват на 2 равни вноски, всяко на стойност от 3 000 000 лева, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане;

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



12.03.2027 г.; 12.09.2027 г.;
12.03.2028 г.; 12.09.2028 г.;
12.03.2029 г.; 12.09.2029 г.;
12.03.2030 г.; 12.09.2030 г.;
12.03.2031 г.; 12.09.2031 г.

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

12.03.2024 г.; 12.09.2024 г.;
12.03.2025 г.; 12.09.2025 г.;
12.03.2026 г.; 12.09.2026 г.;
12.03.2027 г.; 12.09.2027 г.;
12.03.2028 г.; 12.09.2028 г.;
12.03.2029 г.; 12.09.2029 г.;
12.03.2030 г.; 12.09.2030 г.;
12.03.2031 г.; 12.09.2031 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 12.03.2024 г. е настъпил падежът на първото лихвено плащане, което не е извършено на падежната дата. С уведомление с вх. № 111/29.03.2024 г., Емитентът е уведомил Юг Маркет за извършено дължимо лихвено плащане.

5. Финансово състояние на емитента на облигациите.

Основната дейност на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт.

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 „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Към 31.03.2024 г. активите на групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД намаляват с 5 371 хил. лв. (5.15%) спрямо края на 2023 г. като достигат до 98 985 хил. лв. Нетекущите активи на групата намаляват с 59 хил. лв. (-0.34%) спрямо 31.12.2023 г. и достигат до 17 506 хил.лв. Текущите активи на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД за първото тримесечие на 2024 г. намаляват с 5 312 хил. лв. (6.12%) и достигат до 81 479 хил.лв. като формират дял от 82,31 % от активите на групата към 31.03.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024 г.		31.12.2023 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	17 506	17.69%	17 565	16.83%	-59	-0.34%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	2	0.00%	2	0.00%	0	0.00%
Инвестиционни имоти	13 585	13.72%	13 585	13.02%	0	0.00%
Търговска репутация	3 189	3.22%	3 189	3.06%	0	0.00%
Търговски и други вземания	730	0.74%	789	0.76%	-59	-7.48%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	81 479	82.31%	86 791	83.17%	-5 312	-6.12%
Търговски и други вземания	53 159	53.70%	58 412	55.97%	-5 253	-8.99%



Финансови активи	27 898	28.18%	28 033	26.86%	-135	-0.48%
Парични средства	184	0.19%	105	0.10%	79	75.24%
Разходи за бъдещи периоди	238	0.24%	241	0.23%	-3	-1.24%
ОБЩО АКТИВИ	98 985	100.00%	104 356	100.00%	-5 371	-5.15%

б. Анализ на собствения капитал и пасивите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Към 31.03.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ намалява спрямо края на 2023 г. с 683 хил. лв (-8.10%) и достига до 7 748 хил. лв.

Към 31.03.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 90 521 хил. лв. и намаляват 4 604 хил. лв. (4,84%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 38 592 хил. лв. и бележат спад с 3.19% (1 271 хил. лв.). Текущите пасиви намаляват за периода с 3 333 хил. лв. от 55 262 хил. лв. към 31.12.2023 г. до 51 929 хил. лв. към 31.03.2024 г. или с 6,03 %.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2024		31.12.2023		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	7 748	7.83%	8 431	8.08%	-683	-8.10%
Основен капитал	55	0.06%	55	0.05%	0	0.00%
Резерви	87	0.09%	87	0.08%	0	0.00%
Неразпределена печалба	8 289	8.37%	8 077	7.74%	212	2.62%
Текуща печалба/загуба	(683)	0.69%	212	0.20%	-895	-422.17%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	716	0.72%	800	0.77%	-84	-10.50%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 464	8.55%	9 231	8.85%	-767	-8.31%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	38 592	38.99%	39 863	38.20%	-1 271	-3.19%
Задължения по облигационни заеми	37 628	38.01%	38 899	37.28%	-1 271	-3.27%
Други нетекущи пасиви	453	0.46%	453	0.43%	0	
Пасиви по отсрочени данъци	511	0.52%	511	0.49%	0	0.00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	51 929	52.46%	55 262	52.96%	-3 333	-6.03%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	8 128	8.21%	11 415	10.94%	-3 287	-28.80%
Текущи задължения	43 683	44.13%	43 685	41.86%	-2	0.00%
Други	118	0.12%	162	0.16%	-44	-27.16%
ОБЩО ПАСИВИ	90 521	91.45%	95 125	91.15%	-4 604	-4.84%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	98 985	100.00%	104 356	100.00%	-5 371	-5.15%

с. Анализ на приходите и разходите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Приходите от дейността на „Загора Фининвест“ АД за първото тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет са в размер на 69 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2023 г. 25 хил. лв., т.е. налице е ръст от 176 %. Разходите за дейността на Групата към 31.03.2024 г. са в размер на 288 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 174 хил.лв., или се наблюдава увеличение със 114 хил.лв (65.52%). Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Загора Фининвест“ АД за първото тримесечие 2024 г. е отрицателен в размер на 548 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 277 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Загора Фининвест“ АД към 31.03.2024 година, финансовият резултат за периода е загуба в размер на 767 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 128 хиляди



лева за съпоставимия период на 2023 година. Резултатът за периода, отнасящ се до притежателите на собствения капитал е загуба в размер на 683 хил. лв, при отчетена печалба в размер на 54 хил. лв. за първото тримесечие на 2023 г.

Показатели	31.03.2024	31.03.2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	69	25	44	176.00%
Разходи за дейността, в т.ч.	(288)	(174)	114	65.52%
Разходи за външни услуги	(191)	(106)	85	80.19%
Разходи за персонала	(34)	(34)	0	0.00%
Други разходи	(63)	(34)	29	85.29%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(548)	277	-825	-297.83%
Приходи от лихви	158	675	-517	-76.59%
Разходи за лихви	(678)	(428)	250	58.41%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	4	99	-95	-95.96%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		(65)	-65	-100.00%
Други финансови разходи	(32)	(4)	28	700.00%
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане	(767)	128	-895	-699.22%
Разходи за данъци	0	0	0	-
Нетна печалба/загуба за периода	(767)	128	-895	-699.22%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	0	0	0	
Общ всеобхватен доход за периода	(767)	128	-895	-699.22%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</i>	<i>(84)</i>	<i>74</i>	<i>-158</i>	<i>-213.51%</i>
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</i>	<i>(683)</i>	<i>54</i>	<i>-737</i>	<i>-1364.81%</i>

d. 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	1.5645	1.5662
Бърза ликвидност	1.5645	1.5662
Незабавна ликвидност	0.5408	0.5092

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	Q1'2023	Q4'2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3899	0.3820
Общ дълг/Активи	0.9145	0.9115
Общ дълг/Собствен капитал	10.6948	10.3050
Общо активи/Собствен капитал	11.6948	11.3050

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.

26.06.2024 г.

За Юг Маркет ЕАД:

Теодора Якимова-Дренска
Изпълнителен директор

Валентина Тончева
Прокурист