



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 278/23.12.2024 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: 01.07.2024 г. - 30.09.2024 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 30.09.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 30.09.2024 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 30.09.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 92,82 %. 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 30.09.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0,49. 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 30.09.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1,42. 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 30.09.2024 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 30.09.2024 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 12.09.2024 г. е настъпил падежът на второто лихвено плащане, което не е извършено на падежната дата. С уведомление с вх. № 490/01.10.2024 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 30.09.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Към 30.09.2024 г. активите на групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД нарастват с 6 015 хил. лв. (6,24%) спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. като достигат до 102 468 хил. лв. Нетекущите активи на групата намаляват с 58 хил. лв. (-0,33%) спрямо 30.06.2024 г. и достигат до 17 390 хил.лв. Текущите активи на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД през третото тримесечие на 2024 г. нарастват с 6 073 хил. лв. (7,69%) и достигат до 85 078 хил.лв. като формират дял от 83,03 % от активите на групата към 30.09.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.09.2024 г.		30.06.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	17 390	16,97%	17 448	18,09%	-58	-0,33%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	2	0,00%	2	0,00%	0	0,00%
Инвестиционни имоти	13 585	13,26%	13 585	14,08%	0	0,00%
Търговска репутация	3 189	3,11%	3 189	3,31%	0	0,00%
Търговски и други вземания	614	0,60%	672	0,70%	-58	-8,63%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	85 078	83,03%	79 005	81,91%	6 073	7,69%



Търговски и други вземания	57 030	55,66%	50 665	52,53%	6 365	12,56%
Финансови активи	27 277	26,62%	28 008	29,04%	-731	-2,61%
Парични средства	536	0,52%	95	0,10%	441	464,21%
Разходи за бъдещи периоди	235	0,23%	237	0,25%	-2	-0,84%
ОБЩО АКТИВИ	102 468	100,00%	96 453	100,00%	6 015	6,24%

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

Към 30.09.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ намалява спрямо края на второто тримесечие на 2024 г. с 367 хил. лв (5,15%) и достига до 6 766 хил. лв. Към 30.09.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 95 107 хил. лв. и нарастват с 6 426 хил. лв. (7,25%) спрямо предходния период. Нетекущите пасиви са в размер на 35 203 хил. лв. и бележат спад с 3,79% (1 387 хил. лв.). През разглеждания в доклада период текущите пасиви нарастват със 7 813 хил. лв. от 52 091 хил. лв. към 30.06.2024 г. до 59 904 хил. лв. към 30.09.2024 г. или с 15%.

ПОКАЗАТЕЛИ	30.9.2024		30.06.2024 г.		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	6 766	6,60%	7 133	7,40%	-367	-5,15%
Основен капитал	55	0,05%	55	0,06%	0	0,00%
Резерви	87	0,08%	87	0,09%	0	0,00%
Неразпределена печалба	8 289	8,09%	8 289	8,59%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	-1 665	-1,62%	-1 298	-1,35%	-367	28,27%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	595	0,58%	639	0,66%	-44	-6,89%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	7 361	7,18%	7 772	8,06%	-411	-5,29%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	35 203	34,36%	36 590	37,94%	-1 387	-3,79%
Задължения по облигационни заеми	34 356	33,53%	35 628	36,94%	-1 272	-3,57%
Други нетекущи пасиви	336	0,33%	451	0,47%	-115	-25,50%
Пасиви по отсрочени данъци	511	0,50%	511	0,53%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	59 904	58,46%	52 091	54,01%	7 813	15,00%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	6 724	6,56%	8 723	9,04%	-1 999	-22,92%
Текущи задължения	53 059	51,78%	43 363	44,96%	9 696	22,36%
Други	121	0,12%	5	0,01%	116	2320,00%
ОБЩО ПАСИВИ	95 107	92,82%	88 681	91,94%	6 426	7,25%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	102 468	100,00%	96 453	100,00%	6 015	6,24%

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

Приходите от дейността на „Загора Фининвест“ АД към края на третото тримесечие на 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет, са в размер на 188 хил. лв., при отчетени през съпоставимия период на 2023 г. 19 хил. лв., т.е. налице е ръст от 889,47 %. Разходите за дейността на Групата към 30.09.2024 г. са в размер на 574 хил.лв., при отчетени за същия период на 2023 г. 418 хил.лв., или се наблюдава увеличение със 156 хил.лв. (37,32%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Загора Фининвест“ АД за третото тримесечие 2024



г. е отрицателен в размер на 1 484 хил. лв., при отчетена печалба от финансова дейност за съпоставимия период на 2023 г. в размер на 635 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Загора Фининвест“ АД към 30.09.2024 година, нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 1 870 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 236 хиляди лева за съпоставимия период на 2023 година. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат за деветмесечието на 2024 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е загуба в размер на 1 665 хил. лв.

Показатели	30.09.2024 г.	30.09.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	188	19	169	889,47%
Разходи за дейността, в т.ч.	(574)	(418)	156	37,32%
Разходи за външни услуги	(406)	(294)	112	38,10%
Разходи за персонала	(105)	(124)	-19	-15,32%
Други разходи	(63)		63	-
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(1 484)	635	-2 119	-333,70%
Приходи от лихви	510	1 576	-1 066	-67,64%
Разходи за лихви	(2 261)	(2 013)	248	12,32%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	1 654	1 115	539	48,34%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(1 334)	(21)	1 313	6252,38%
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(5)		5	-
Други финансови разходи	(48)	(22)	26	118,18%
Печба (загуба) от дейността	(1 870)	(236)	-2 106	-892,37%
Разходи за данъци	0	0	0	0,00%
Нетна печалба/загуба за периода	(1 870)	(236)	-2 106	-892,37%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	0	0	0	0,00%
Общ всеобхватен доход за периода	(1 870)	(236)	-2 106	-892,37%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</i>	<i>(205)</i>	<i>(70)</i>	<i>-275</i>	<i>-392,86%</i>
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</i>	<i>(1 665)</i>	<i>(166)</i>	<i>-1 831</i>	<i>-1103,01%</i>

d. Анализ на Ликвидността

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

Показатели за ликвидност	30.09.2024	30.06.2024 г.
Обща ликвидност	1,4202	1,5167
Бърза ликвидност	1,4202	1,5167
Незабавна ликвидност	0,4643	0,5395



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	30.09.2024	30.06.2024 г.
Дългосрочен дълг/Активи	0,3436	0,3794
Общ дълг/Активи	0,9282	0,9194
Общ дълг/Собствен капитал	12,9204	11,4103
Общо активи/Собствен капитал	13,9204	12,4103

б. 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