



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 80/26.03.2025 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



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 „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД ,
ISIN код: BG2100025233, борсов код: ZAFB
Период: 01.10.2024 г. - 31.12.2024 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 31.12.2024 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.12.2024 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 31.12.2024 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 89.01 %. 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 31.12.2024 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.16. 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 31.12.2024 г. коефициентът на текуща ликвидност на Дружеството е 1.78. 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 31.12.2024 г. Дружеството спазва и 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/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 31.12.2024 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 сумата 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.

През разглеждания в доклада период няма лихвени и/или главнични плащания с настъпил падеж.

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 31.12.2024 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Към 31.12.2024 г. активите на групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД намаляват с 13 069 хил. лв. (12,75%) спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. като достигат до 89 399 хил. лв. През разглеждания в доклада период нетекущите активи на групата намаляват с 10 442 хил. лв. (60,05%) спрямо 30.09.2024 г. и достигат до 6 948 хил.лв. Текущите активи на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД през четвъртото тримесечие на 2024 г. намаляват с 2 627 хил. лв. (3,09%) и достигат до 82 451 хил.лв. като формират дял от 92,23 % от активите на групата към 31.12.2024 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024 г.		30.09.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	6 948	7,77%	17 390	16,97%	-10 442	-60,05%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	0,00%	2	0,00%	-1	-50,00%
Инвестиционни имоти	3 116	3,49%	13 585	13,26%	-10 469	-77,06%
Търговска репутация	3 189	3,57%	3 189	3,11%	0	0,00%
Финансови активи	86	0,10%			86	
Търговски и други вземания	556	0,62%	614	0,60%	-58	-9,45%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	82 451	92,23%	85 078	83,03%	-2 627	-3,09%



Търговски и други вземания	54 463	60,92%	57 030	55,66%	-2 567	-4,50%
Финансови активи	27 670	30,95%	27 277	26,62%	393	1,44%
Парични средства	85	0,10%	536	0,52%	-451	-84,14%
Разходи за бъдещи периоди	233	0,26%	235	0,23%	-2	-0,85%
ОБЩО АКТИВИ	89 399	100,00%	102 468	100,00%	-13 069	-12,75%

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

Към 31.12.2024 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ нараства спрямо края на третото тримесечие на 2024 г. с 2 237 хил. лв (33,06%) и достига до 9 003 хил. лв. Към 31.12.2024 г. пасивите на Дружеството са в размер на 79 572 хил. лв. и намаляват с 15 535 хил. лв. (16,33%) спрямо предходния отчетен период. Нетекущите пасиви са в размер на 33 204 хил. лв. и бележат спад с 5,68% (1 999 хил. лв.). През разглеждания в доклада период текущите пасиви намаляват с 13 536 хил. лв. от 59 904 хил. лв. към 30.09.2024 г. до 46 368 хил. лв. към 31.12.2024 г. или с 22,60%.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.12.2024		30.9.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	9 003	10,07%	6 766	6,60%	2 237	33,06%
Основен капитал	55	0,06%	55	0,05%	0	0,00%
Резерви	87	0,10%	87	0,08%	0	0,00%
Неразпределена печалба	8 289	9,27%	8 289	8,09%	0	0,00%
Текуща печалба/загуба	572	0,64%	-1 665	-1,62%	2 237	-134,35%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	824	0,92%	595	0,58%	229	38,49%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	9 827	10,99%	7 361	7,18%	2 466	33,50%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	33 204	37,14%	35 203	34,36%	-1 999	-5,68%
Задължения по облигационни заеми	32 357	36,19%	34 356	33,53%	-1 999	-5,82%
Други нетекущи пасиви	336	0,38%	336	0,33%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	511	0,57%	511	0,50%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	46 368	51,87%	59 904	58,46%	-13 536	-22,60%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	6 975	7,80%	6 724	6,56%	251	3,73%
Текущи задължения	39 273	43,93%	53 059	51,78%	-13 786	-25,98%
Други	120	0,13%	121	0,12%	-1	-0,83%
ОБЩО ПАСИВИ	79 572	89,01%	95 107	92,82%	-15 535	-16,33%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	89 399	100,00%	102 468	100,00%	-13 069	-12,75%

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

Приходите от дейността на „Загора Фининвест“ АД за 2024 г., съгласно консолидирания финансов отчет на групата, са в размер на 119 хил. лв., при отчетени за 2023 г. 1 695 хил. лв., т.е. налице е спад от



92,98 %. Разходите за дейността на Групата към 31.12.2024 г. са в размер на 807 хил.лв., при отчетени за 2023 г. 661 хил.лв., или се наблюдава нарастване със 146 хил.лв. (22,09%).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Загора Фининвест“ АД за 2024 г. е положителен в размер на 1 287 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за 2023 г. в размер на 787 хил. лв. По данни от консолидирания отчет на „Загора Фининвест“ АД към 31.12.2024 година, нетният финансов резултат за периода е печалба в размер на 596 хиляди лева, спрямо печалба в размер на 225 хиляди лева за 2023 година. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат за 2024 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 572 хил. лв.

Показатели	31.12.2024 г.	31.12.2023 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	119	1 695	-1 576	-92,98%
Разходи за дейността, в т.ч.	(807)	(661)	146	22,09%
Разходи за външни услуги	(510)	(445)	65	14,61%
Разходи за амортизация	(1)		1	-
Разходи за персонала	(148)	(140)	8	5,71%
Други разходи	(148)	(76)	72	94,74%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	1 287	(787)	2 074	-263,53%
Приходи от лихви	3 867	978	2 889	295,40%
Разходи за лихви	(3 745)	(3 435)	310	9,02%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2 256	1 712	544	31,78%
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	(1 290)	(22)	1 268	5763,64%
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(8)		8	-
Други финансови приходи	213		213	-
Други финансови разходи	(6)	(20)	-14	-70,00%
Печба (загуба от дейността)	599	247	352	142,51%
Разходи за данъци	3	22	-19	0,00%
Нетна печалба/загуба за периода	596	225	371	164,89%
Друг всеобхватен доход за годината нетно от данъци	0	0	0	0,00%
Общ всеобхватен доход за периода	596	225	371	164,89%
Текущ резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие	24	13	11	84,62%
Текущ резултат за периода, отнасящ се до притежателите на собствения капитал	572	212	360	169,81%

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	31.12.2024	30.9.2024
Обща ликвидност	1,7782	1,4202
Бърза ликвидност	1,7782	1,4202
Незабавна ликвидност	0,5986	0,4643

е. Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	31.12.2024	30.9.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,3714	0,3436
Общ дълг/Активи	0,8901	0,9282
Общ дълг/Собствен капитал	8,0973	12,9204
Общо активи/Собствен капитал	9,0973	13,9204

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