



ЮГ МАРКЕТ ЕАД

ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

Изх.№ 187/27.06.2025 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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 31.03.2025 г. за изпълнение на задълженията на Емитента по условията на емисията;
- Финансови отчети на емитента към 31.03.2025 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 31.03.2025 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 89,51 %. 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 31.03.2025 г. коефициентът Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1,17. 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 31.03.2025 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 31.03.2025 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.

С добавък № 1/26.03.2025 г. рисковата експозиция е променена като е калкулирана на база максималната стойност на приложимия лихвен процент по облигационната емисия в размер на 6%.

Застарховката 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 31.03.2025 г. застарховката 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/главично 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 12.03.2025 г. е настъпил падежът на третото лихвено плащане, което не е извършено на падежната дата. С уведомление с вх. № 297/19.05.2025 г., Емитентът е уведомил Юг Маркет че е извършено дължимото лихвено плащане към Централен депозитар в полза на облигационерите по емисията.

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 31.03.2025 г. в този доклад са от консолидираните финансови отчети на Емитента.

а. Анализ на активите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Към 31.03.2025 г. активите на групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД намаляват с 1 688 хил. лв. (1,89%) спрямо края на 2024 г. като достигат до 87 596 хил. лв. През разглеждания в доклада период нетекущите активи на групата намаляват със 75 хил. лв. (1,07%) спрямо 31.12.2024 г. и достигат до 6 947 хил. лв. Текущите активи на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД през първото тримесечие на 2025 г. намаляват с 1 613 хил. лв. (1,96%) и достигат до 80 649 хил.лв. като формират дял от 92,07 % от активите на групата към 31.03.2025 г.



ПОКАЗАТЕЛИ	31.03.2025 г.		31.12.2024 г.		изменение	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	6 947	7,93%	7 022	7,86%	-75	-1,07%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	0,00%	1	0,00%	0	0,00%
Инвестиционни имоти	3 190	3,64%	3 190	3,57%	0	0,00%
Търговска репутация	3 189	3,64%	3 189	3,57%	0	0,00%
Финансови активи	70	0,08%	86		-16	-18,60%
Търговски и други вземания	497	0,57%	556	0,62%	-59	-10,61%
ТЕКУЩИ АКТИВИ, в т.ч.	80 649	92,07%	82 262	92,14%	-1 613	-1,96%
Търговски и други вземания	52 623	60,07%	54 274	60,79%	-1 651	-3,04%
Финансови активи	27 735	31,66%	27 670	30,99%	65	0,23%
Парични средства	58	0,07%	85	0,10%	-27	-31,76%
Разходи за бъдещи периоди	233	0,27%	233	0,26%	0	0,00%
ОБЩО АКТИВИ	87 596	100,00%	89 284	100,00%	-1 688	-1,89%

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

Към 31.03.2025 г. собственият капитал, принадлежащ на групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ намалява спрямо края на 2024 г. с 501 хил. лв. (5,61%) и достига до 8 431 хил. лв.

Към 31.03.2025 г. пасивите на Дружеството са в размер на 78 409 хил. лв. и намаляват с 1 116 хил. лв. (1,40%) спрямо предходния отчетен период като намалението се дължи единствено на намаляване на стойността на текущите пасиви. Които от 46 383 хил. лв. към 31.12.2024 г. достигат до 45 267 хил.лв. към края на първото тримесечие на 2025 г. Нетекущите пасиви са в размер на 33 142 хил. лв. и остават без промяна.

ПОКАЗАТЕЛИ	31.3.2025		31.12.2024		Изменение	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА ГРУПАТА, в т.ч.	8 431	9,62%	8 932	10,00%	-501	-5,61%
Основен капитал	55	0,06%	55	0,06%	0	0,00%
Резерви	87	0,10%	87	0,10%	0	0,00%
Неразпределена печалба	8 790	10,03%	8 289	9,28%	501	6,04%
Текуща печалба/загуба	-501	-0,57%	501	0,56%	-1 002	-200,00%
МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	756	0,86%	827	0,93%	-71	-8,59%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	9 187	10,49%	9 759	10,93%	-572	-5,86%
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	33 142	37,84%	33 142	37,12%	0	0,00%
Задължения по облигационни заеми	32 356	36,94%	32 356	36,24%	0	0,00%
Други нетекущи пасиви	336	0,38%	336	0,38%	0	0,00%
Пасиви по отсрочени данъци	450	0,51%	450	0,50%	0	0,00%
ТЕКУЩИ ПАСИВИ, в т.ч.	45 267	51,68%	46 383	51,95%	-1 116	-2,41%
Задължения по получени заеми към банки и небанкови фин. институции	7 381	8,43%	6 976	7,81%	405	5,81%
Текущи задължения	37 701	43,04%	39 231	43,94%	-1 530	-3,90%
Други	185	0,21%	176	0,20%	9	5,11%
ОБЩО ПАСИВИ	78 409	89,51%	79 525	89,07%	-1 116	-1,40%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	87 596	100,00%	89 284	100,00%	-1 688	-1,89%

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

Съгласно консолидирания финансов отчет към 31.03.2025 г. групата на „Загора Фининвест“ АД не отчита приходи от дейността, при отчетени за съпоставимия период приходи от дейността в размер на 69 хил. лв. Разходите за дейността на Групата към края на първото тримесечие на 2025 г. са в размер на 215 хил.лв., при отчетени към 31.03.2024 г. 288 хил.лв., или се наблюдава намаление с 25,35% (75 хил. лв.).

Резултатът от финансовата дейност на Групата на „Загора Фининвест“ АД за първото тримесечие на 2025 г. е отрицателен в размер на 357 хил. лв., при отчетена загуба от финансова дейност за съпоставимия период в размер на 548 хил. лв.

По данни от консолидирания отчет на „Загора Фининвест“ АД към 31.03.2025 година, нетният финансов резултат за периода е загуба в размер на 572 хиляди лева, спрямо загуба в размер на 767 хиляди лева към 31.03.2024 г. Отчитайки текущия резултат за периода, отнасящ се до неконтролиращото участие, текущият резултат за първото тримесечие на 2025 г., отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е загуба в размер на 501 хил. лв.

Показатели	31.03.2025 г.	31.03.2024 г.	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	0	69	-69	-100,00%
Разходи за дейността, в т.ч.	(215)	(288)	-73	-25,35%
Разходи за външни услуги	(163)	(191)	-28	-14,66%
Разходи за персонала	(40)	(34)	6	17,65%
Други разходи	(12)	(63)	-51	-80,95%
Финансови приходи и разходи, в т.ч.	(357)	(548)	191	-34,85%
Приходи от лихви	224	158	66	41,77%
Разходи за лихви	(742)	(678)	64	9,44%
Приходи от дивиденди		4	-4	-100,00%
Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	162		162	#DIV/0!
Други финансови разходи	(1)	(32)	-31	-96,88%
Печба (загуба от дейността)	(572)	(767)	195	-25,42%
Разходи за данъци			0	0,00%
Нетна печалба/загуба за периода	(572)	(767)	195	-25,42%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	(71)	(84)	-13	-15,48%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	(501)	(683)	-182	-26,65%

д. Анализ на Ликвидността

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

Показатели за ликвидност	31.3.2025	31.12.2024
Обща ликвидност	1,7816	1,7735
Бърза ликвидност	1,7816	1,7735
Незабавна ликвидност	0,6140	0,5984

**е. Анализ на Платежоспособността**

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

Платежоспособност	31.3.2025	31.12.2024
Дългосрочен дълг/Активи	0,3784	0,3712
Общ дълг/Активи	0,8951	0,8907
Общ дълг/Собствен капитал	8,5348	8,1489
Общо активи/Собствен капитал	9,5348	9,1489

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