ДО
„Юг Маркет“ ЕАД
Комисия за финансов надзор
Българска фондова борса АД
Обществеността

Отчет за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код BG2100025233, издадена от „Загора Фининвест“ АД,
номинална стойност 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева, дата на издаване: 12.09.2023 г.;

период: 01.04.2026 – 30.09.2026 г.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор, в изпълнение на задълженията на „Загора Фининвест“ АД в качеството му на емитент на първа по ред емисия корпоративни облигации, емитирани на 12.09.2023 г.

1. Изразходване на набраните средства от емисията

„Загора Фининвест“ АД 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.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

Съгласно предложението за записване на облигации на „Загора Фининвест“ АД, за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа договор за застраховка „Разни финансови загуби“ на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане със Застрахователно Акционерно Дружество „АРМЕЕЦ“ в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

2.1. Информация за кредитния рейтинг на застрахователната компания, в съответствие с чл. 34, ал. 3 от Наредба № 2/09.11.2021 г.:

С доклад от 06.03.2026 г. „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ” АД потвърждава кредитния рейтинг на ЗАД „Армеец“ като застрахователна компания – „BBB“, което съответства на степен 3, съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

Агенцията, оценила ЗАД „Армеец“ е „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ” АД – регистрирана, съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги са валидни в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения.

3. Финансови съотношения

„Загора Фининвест“ АД в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

- *Съотношение Пасиви/Активи* - максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Към 30.09.2026 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 89.76%.

- *Покритие на разходите за лихви* - минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1,05.

Към 30.09.2026 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 0.67.

- *Текуща ликвидност* - текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0,5.

Към 30.09.2026 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 2.04

Ако наруши повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат съотношенията в заложените норми.

4. Плащания по емисията

Всички плащания на лихви и главници, дължими към 30.09.2026 г. са извършени.

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:42:33 +02'00'

Светослав Дечев
Изпълнителен директор