

## ИНВЕСТИЦИОННА ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ (COVERED BONDS)

### Представяне

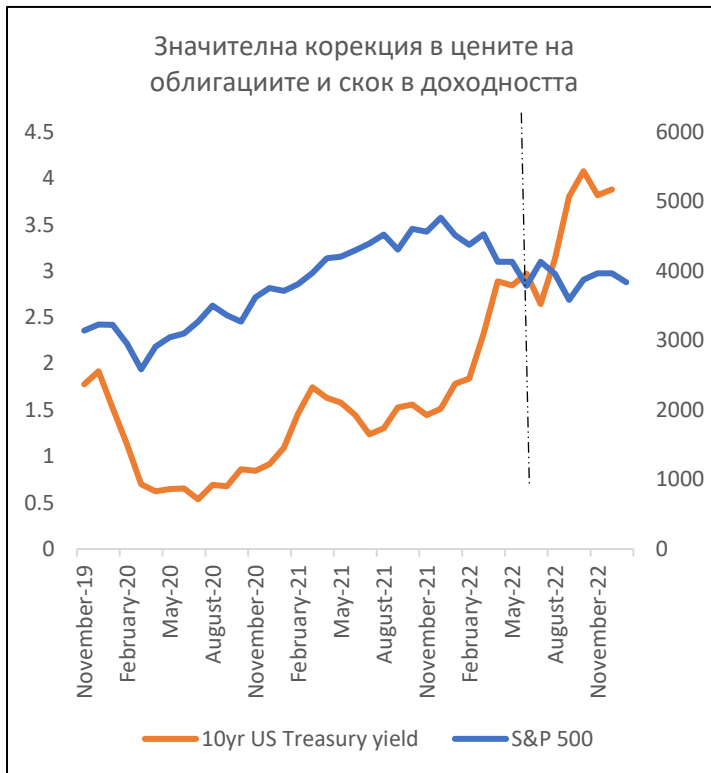
- **ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД** е **небанкова финансова институция** с основна дейност предоставяне на заеми и финансови услуги към крайни клиенти, лицензирана от Българската народна банка.
- **Дружеството** предлага основно **четири типа кредити**:
  - корпоративни кредити** – това са бизнес кредити за оборотни средства, закупуване на производствени активи, разширяване на бизнеса, вкл. финансиране на стартиращ бизнес;
  - ипотечни кредити** – на юридически лица;
  - кредити на физически лица** – потребителски кредити, обезпечени с ипотека;
  - финансиране на проекти** – дялово финансиране, съвместно финансиране с банкови институции, мостово финансиране и др.
- От 2019 г. Дружеството е участник по **Програма Косме+** на Европейски Инвестиционен Фонд (EIF) и програма БРОД на ББР за финансиране на малки и средни предприятия в страната.
- **Аукционът на пазара ВЕАМ ще се проведе на 30.06.2023**

### Параметри на емисията

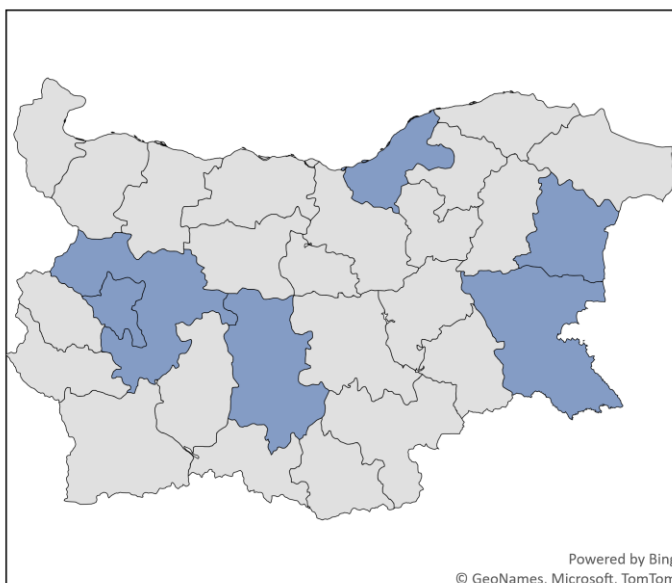
Емитент	ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД
Мениджър на емисията	ИП Карол АД
Размер на емисията	до 2 500 000 евро /два милиона и петстотин хиляди евро/
Годишна лихва	550 базисни точки + шестмесечен EURIBOR при конвенция 30/360
Floor/Cap	Купон не по-нисък от 9.3 % и не по-висок от 10.5 %
Купон	Платим на всеки 6 месеца, изчисляван и дължим върху номиналната част от главницата
Срок до падежа	48 месеца
Опция за обратно изкупуване (call option)	На датата на петото лихвено плащане по номинал плюс еднократна допълнителна лихва в размер на 9.3 %
Погасяване на главница	Амортизируема – според погасителния план в края на тийзъра
Вид на облигациите	Обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени
Брой на облигациите	до 2 500 облигации
Номинална стойност	1 000 евро
Емисионна стойност	От 1 000 евро до 1 100 евро
Ковенанти	Максимално съотношение <b>Дълг/СК</b> – 3х Минимален <b>коэффициент за покритие на лихвени плащания</b> – 130% <b>Размер на обезпечение</b> – не по-малко от 130% от стойността на <b>вземанията по усвоената част на главницата</b> на облигацията с възможност за предоставяне на допълнително обезпечение.
Обезпечение	1) Вземания по ипотечни кредити, покриващи 130 % от <b>усвоената главница</b> с <b>първа по ред ипотека</b> в полза на Финансова къща Логос-ТМ АД; 2) <b>Първи по ред залог върху всички парични средства</b> , налични по специално създадена за целта на Емисията ЕСКРОУ сметка, открита в банката-довереник.
Механизъм на усвояване на облигационния заем	След приключване на предлагането на МСП ВЕАМ, паричните средства по набирателната сметка се прехвърлят в специално създадена за целта на емисията ЕСКРОУ сметка открита в банката-довереник. Съгласно договора за ЕСКРОУ сметка, банката по ЕСКРОУ сметката може да освобождава за усвояване средства от Емисията към Емитента само след като е надежно вписано обезпечението в полза на Облигационерите, съгласно условията на Емисията.
Целево използване на средствата	Устойчиво увеличаване на кредитния портфейл на Дружеството

## Инвестиционна възможност

- Краят на периода на отрицателни лихвени проценти, причинен от инфлационния подем през 2022 год., отваря възможност за инвестиция в **инструменти с фиксирана доходност на рекордни исторически нива, изпреварвайки възвръщаемостта на акциите**
- Купонната доходност по обезпечената облигация на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД е **сред най-високите наблюдавани на световните пазари към този момент**<sup>1</sup>



## Допустимо обезпечение по ипотечните кредити



- ✓ **жилищни имоти** в следните градове и областите около тях: София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе;
- ✓ **земеделски земи** – без географско ограничение;
- ✓ **УПИ (урегулирани поземлени имоти)** в следните градове и областите около тях: София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе
- ✓ **офис имоти, магазини и търговски площи** в следните градове и областите около тях: София, Пловдив, Варна, Бургас, Русе

<sup>1</sup> Източници: JP Morgan Asset Management; търговия на пода на БФБ; Bloomberg

## Финансови данни за компанията

хил. лв.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Приходи (вкл. финансови)	935	1 108	1 897	1 692	1 678	2 209
Оперативни разходи (вкл. финансови)	894	696	763	991	987	1 301
ЕБИТДА (лихвени разходи и приходи вкл.)	41	412	1 134	701	691	908
Изплатени лихви	106	118	133	185	251	252
Коефициент на лихвено покритие с ЕБИТДА	1.39	4.49	9.53	4.79	3.75	4.60
Общо активи	8 317	9 348	10 401	13 565	18 283	17 184
ЕБИТДА / активи (рентабилност)	0.49%	4.41%	10.90%	5.17%	3.78%	5.28%
Нетна печалба	42	375	1 013	632	623	812
Лихвоносен дълг	3 508	4 186	4 572	7 044	11 124	9 236
Собствен капитал	4 319	4 694	5 707	6 339	6 962	7 775
Дълг към собствен капитал	0.81	0.89	0.80	1.11	1.60	1.19
Кредитен портфейл	2 094	2 241	3 259	12 110	16 282	15 537
Забавени кредити над 90 дни	163	112	314	584	403	439
Забавени кредити над 90 дни към стойност на кредитния портфейл	7.78%	5.00%	9.64%	4.82%	2.48%	2.56%

## Обзор на паричния поток

в хил. лв.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Постъпления в търговския портфейл	2 162	904	169	8	5	0
Плащания в търговски портфейл	-1 293	-114	-411	-8	0	-12
Върнати кредити - главница (клиенти)	3 031	2 859	1 886	2 930	3 009	7 787
Издадени кредити - главница (клиенти)	-4 638	-3 259	-2 915	-5 861	-6 707	-7 702
Изплатена лихва (клиенти)	382	527	573	771	1 085	1 161
Получени кредити (фирма)	1 295	1 392	4 715	5 295	7 160	987
Изплатени кредити (фирма)	-1 045	-1 688	-2 258	-2 800	-3 093	-1 449
Изплатена лихва (фирма)	-100	-84	-98	-166	-119	-225
Оперативни разходи (без данъци)	-574	-336	-538	-575	-689	-1 033
Данъци	-46	-43	-72	-46	-83	-75
САРЕХ	-2	-136	-176	-278	0	0
Други	-23	-22	0	0	-17	0
Пари в началото на периода	1 488	621	635	1 504	765	1 314
Пари в края на периода (преди валутни печалби/загуби)	637	621	1 510	774	1 316	828
Валутни печалби/загуби	-16	14	-6	-9	-2	-1
Пари в края на периода	621	635	1 504	765	1 314	827
Пари/Активи	7%	7%	14%	6%	7%	5%

## Планове за изразходване на средствата

- Дружеството планира да използва привлечения капитал за увеличаване на кредитния си портфейл;
- Очаква се средствата да бъдат раздадени в рамките на 35 кредита с ориентировъчен размер от 50 хил. до 100 хил. евро на средна лихва от 20 % на годишна база при среден матуритет от 18 месеца и bullet структура;
- Към 2022 год. Дружеството разполага с около 827 хил. лв. кеш и е с положителен оперативен паричен поток от 1.2 млн. лв.

## Финансова къща ЛОГОС-ТМ АД в сравнение

- Дружеството демонстрира едно от най-ниските съотношения на разходи за обезценка спрямо кредитен портфейл сред небанковите кредитни институции в България, затвърждавайки репутацията си на безупречен контрол на кредитния риск и качество на селекцията;
- Големината на кредитния портфейл на ФИНАНСОВА КЪЩА ЛОГОС-ТМ АД е над медианната стойност в извадката.

хил. лв.	Ливъридж	Обезценка / кредитен портфейл	Кеш/Активи	Кредитен портфейл
Easy Credit	66%	27%	4%	216 770
Money +	12%	na	3%	52 488
Profi Credit	54%	9%	3%	33 687
Credissimo	66%	4%	14%	30 309
City Cash	47%	95%	4%	18 256
<b>LOGOS-TM</b>	<b>38%</b>	<b>1%</b>	<b>7%</b>	<b>16 282</b>
Ferratum	9%	0%	13%	12 790
Cash Credit	66%	na	8%	11 338
ITF	22%	4%	4%	10 589
Net Credit	91%	20%	26%	5 669
Max Credit	90%	25%	20%	4 592
Vivus	79%	10%	48%	4 158
<b>МЕДИАННА СТОЙНОСТ</b>	<b>60%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>12 790</b>

\*Ливъридж = Активи / Собствен капитал

\*Всички данни са от публичните данни за компаниите, публикуване в ТР към края на 2021 год.

## Примерен погасителен план в евро при конвенция 30/360 при максимална лихва

Купонно плащане	Брой дни в лихвен период	Купонна лихва на шестмесечна база	Сума на лихвено плащане	Сума на главнично плащане	Общо	Остатък
1	180	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000
2	180	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000
3	180	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000
4	180	5.25%	131 250	-	131 250	2 500 000
5	180	5.25%	131 250	250 000	381 250	2 250 000
6	180	5.25%	118 125	350 000	468 125	1 900 000
7	180	5.25%	99 750	400 000	499 750	1 500 000
8	180	5.25%	78 750	1 500 000	1 578 750	-
<b>Общо</b>			<b>952 875</b>	<b>2 500 000</b>	<b>3 452 875</b>	<b>-</b>

\*Погасителният план е примерен, подробности за процеса на изчисляване на лихвата и конвенцията са надлежно обяснени в Документа за допускане до пазар BEAM