

Централно управление

**ДО**  
**Комисия за Финансов Надзор,**  
**ул. „Будапеща” № 16,**  
**гр. София – 1000**

**КОПИЕ ДО**  
**„Българска Фондова Борса” АД,**  
**ул. „Три уши” № 6,**  
**гр. София – 1301**

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

С Уважение:

Изпълнителен Директор:   
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:   
/Ив. Дончев/



Централно управление

**Доклад**  
**на „Тексим Банк“ АД**  
**в качеството ѝ на Довереник на облигационерите**  
**на „Загора Фининвест“ АД**  
 ISIN код на емисията: BG2100006175  
 Борсов код на емисията: ZAFA  
 Емитент: „Загора Фининвест“ АД  
 Период: 01.10.2018г.- 31.12.2018г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Загора Фининвест“ АД на 29.03.2017 г.

## 1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2018г. „Загора Фининвест“ АД запазва предмета си на дейност: 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.

### 1.1 Анализ на активите на „Загора Фининвест“ АД

Към 31.12.2018г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 71 117 хил. лв., отбелязвайки ръст от 60,53% спрямо края на месец декември 2017г.

Активи	Q4 2018	Q4 2017	Q4 2018/ Q4 2017	% от активите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	8189	7833	4.54%	11.51%
Репутация	53	53	0.00%	0.07%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>8 242</b>	<b>7 886</b>	<b>4.51%</b>	<b>11.59%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Вземания от предприятия в групата	644	802	-19.70%	0.91%
Финансови активи по справедлива ст-ст	18500	14131	30.92%	26.01%
Пари и парични еквиваленти	2919	4	72875.00%	4.10%
Текущи данъчни вземания	13	1	1200.00%	0.02%
Др текущи вземания	40799	21477	89.97%	57.37%
<b>Текущи активи</b>	<b>62 875</b>	<b>36 415</b>	<b>72.66%</b>	<b>88.41%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>71 117</b>	<b>44 301</b>	<b>60.53%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи нарастват с 4,51% през периода, а текущите активи бележат повишение от 72,66% спрямо края на 2017г., основно по линия на „финансови активи по справедлива ст-ст“ и „др текущи вземания“.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Загора Фининвест“ АД

Собствен капитал и пасиви	Q4 2018	Q4 2017	Q4 2018/ Q4 2017	% от СК и пасивите към 31.12.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>				
Основен капитал	55	55	0.00%	0.08%
Законови резерви	6	6	0.00%	0.01%
Други резерви	81	81	0.00%	0.11%
Печалба/загуба от мин. периоди	3081	1872	64.58%	4.33%
Печалба/загуба от текущия период	3339	1332	150.68%	4.70%
<b>Общо капитал</b>	<b>6 562</b>	<b>3 347</b>	<b>96.06%</b>	<b>9.23%</b>
Неконтролиращо участие	424	302	40.40%	0.60%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>6 986</b>	<b>3 649</b>	<b>91.45%</b>	<b>9.82%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Заеми	2618	3362	-22.13%	3.68%
Облигационен заем	39558	19558	102.26%	55.62%
Пасиви по отсрочени данъци	317	317	0.00%	0.45%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>42 493</b>	<b>23 237</b>	<b>82.87%</b>	<b>59.75%</b>
<b>Текущи</b>				
Търговски и други задължения	4	1112	-99.64%	0.01%
Заеми	20681	15969	29.51%	29.08%
Получени аванси	580	0		0.82%
Задължения за данъци върху дохода	3	0		0.00%
Задължения към свързани лица	212	204	3.92%	0.30%
Персонал	5	7	-28.57%	0.01%
Др текущи пасиви	153	121	26.45%	0.22%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>21 638</b>	<b>17 415</b>	<b>24.25%</b>	<b>30.43%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>64 131</b>	<b>40 652</b>	<b>57.76%</b>	<b>90.18%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>71 117</b>	<b>44 301</b>	<b>60.53%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2018г. собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 60,53% спрямо 31.12.2017г. Собствения капитал е в размер на 6 986 хил. лв., ръст от над 90% спрямо края на месец декември 2017г., в основата на който е повишението в натрупаната печалба от минали години, както и в текущата такава.

Поради ръст в задълженията по облигационен заем, нетекущите пасиви нарастват с 82,87% спрямо края на четвърто тримесечие на 2017г., а текущите пасиви бележат покачване от 24,25%, благодарение на ръст в „заеми“.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q4 2018/ Q4 2017
	'000 лв.	'000 лв.	
Финансови приходи	5386	2443	120.47%
Финансови разходи	-3015	-1968	53.20%
Преоценка/обезценка на ФА по справедлива ст-ст	1337	1417	-5.65%
Обезценка на ФА по МСФО 9	-140	-193	-27.46%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>3568</b>	<b>1699</b>	<b>110.01%</b>
Преоценка/обезценка на ДА по справедлива ст-ст	356	-30	****
Разходи за външни услуги	-312	-185	68.65%
Разходи за персонала	-117	-82	42.68%
Други разходи	-33	51	****
<b>Общо приходи/разходи от дейността</b>	<b>-106</b>	<b>-246</b>	<b>-56.91%</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>3462</b>	<b>1453</b>	<b>138.27%</b>
Разход за данък върху доходите			
<b>Нетна печалба/(загуба) за годината</b>	<b>3462</b>	<b>1453</b>	<b>138.27%</b>
Печалба принадлежаща на предприятието майка	3339	1453	129.80%
Неконтролиращо участие	123		****

През четвъртото тримесечие на 2018г. „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от финансова дейност в размер на 3 568 хил.лв., спрямо реализираните 1 699 хил.лв. през съпоставимия период на 2017г. Наблюдава се и положителен резултат (356 хил. лв.) от преоценка на активи, като по-високите реализирани разходи не оказват съществено влияние и в крайна сметка финансовият резултат в края на годината е нетна печалба в размер на 3 462 хил. лв. спрямо реализирана такава от 1 453 хил.лв. към края на декември 2017г.

### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4'2018	Q4'2017
Текуща ликвидност	2.9058	2.0910
Бърза ликвидност	2.9058	2.0910
Незабавна ликвидност	0.1349	0.0002

През четвъртото тримесечие на 2018г., всички разгледани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо края на месец декември 2017г.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите ѝ да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4'2018	Q4'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.5975	0.5245
Общ дълг/Активи	0.9018	0.9176
Общ дълг/Собствен капитал	9.1799	11.1406
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.1799	12.1406

Към 31.12.2018г. съотношението „дългосрочен дълг/активи“ се влошава, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на 2017г.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Загора Фининвест“ АД е сключило и поддържа договор за застраховка „Разни финансови загуби“ на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа средствата от облигационния заем са използвани за:

- Погасяване на задължения, включително рефинансиране на инвестиции, извършени в последните 12 месеца - 6 992 хил. лв. Лихвените нива на погасените задължения надвишават лихвения процент по настоящата облигационна емисия, като достигат до 6.5 на сто;
- Плащания по договори за цесии на обща стойност 3 460 хил. лв., от които 71 на сто са безлихвени, а останалите са с лихвен процент от 6.0 на сто. Плащанията са възникнали на базата на междуфирмено кредитиране. Всички плащания са краткосрочни и необезпечени;
- Придобиване акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар – 4 251 хил. лв., в т.ч. холдингови дружества – 1 327 хил. лв., дружества, инвестиращи в недвижими имоти – 1 169 хил. лв., финансов сектор – 1 755 хил. лв.;
- Придобиване на дялове на колективни инвестиционни схеми – 4 225 хил. лв. Придобитите дялове са в колективни инвестиционни схеми с балансиран и високорисков профил;
- Предоставяне на търговски заеми – 520 хил. лв.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual)). Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 5,4% проста годишна лихва.

Емитентът „Загора Фининвест” АД е извършил всички дължими към 31.12.2018г. плащания по облигационния заем.

#### 4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/Активи” от максимум 0,97. Към 31.12.2018г. стойността на показателя е 0,90.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05.

Към 31.12.2018г. стойността на показателя е 2,50;

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5.

Към 31.12.2018г. стойността на показателя е 2,91.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитентът е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

#### 5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_  
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_  
/Ив. Дончев/

