

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 49 724 хил. лв., отбелязвайки ръст от 13,57% спрямо края на месец декември 2017г.

| Активи                                | Q4 2018       | Q4 2017       | Q4 2018/      | % от активите<br>към<br>31.12.2018 г. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------|
|                                       | '000 лв.      | '000 лв.      | Q4 2017       |                                       |
| <b>Нетекущи активи</b>                |               |               |               |                                       |
| Имоти, машини и съоразения            |               |               |               |                                       |
| Инвестиционни имоти                   | 6935          | 6935          | 0.00%         | 13.95%                                |
| Инвестиции в предприятия от групата   | 428           | 428           | 0.00%         | 0.86%                                 |
| <b>Нетекущи активи</b>                | <b>7 363</b>  | <b>7 363</b>  | <b>0.00%</b>  | <b>32.02%</b>                         |
| <b>Текущи активи</b>                  |               |               |               |                                       |
| Вземания от предприятия в групата     | 706           | 808           | -12.62%       | 1.42%                                 |
| Финансови активи по справедлива ст-ст | 18500         | 14131         | 30.92%        | 37.21%                                |
| Пари и парични еквиваленти            | 194           | 2             | 9600.00%      | 0.39%                                 |
| Текущи данъчни вземания               | 13            | 1             | 1200.00%      | 0.03%                                 |
| Др текущи вземания                    | 22948         | 21477         | 6.85%         | 46.15%                                |
| <b>Текущи активи</b>                  | <b>42 361</b> | <b>36 419</b> | <b>16.32%</b> | <b>85.19%</b>                         |
| <b>Общо активи</b>                    | <b>49 724</b> | <b>43 782</b> | <b>13.57%</b> | <b>100.00%</b>                        |

Нетекущите активи запазват своята стойност през периода, докато текущите активи бележат ръст от 16,32% спрямо края на 2017г., основно по линия на „финансови активи“.

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

| Собствен капитал и пасиви             | Q4 2018       | Q4 2017       | Q4 2018/<br>Q4 2017 | % от СК и<br>пасивите към<br>31.12.2018 г. |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|--|
|                                       | ‘000 лв.      | ‘000 лв.      |                     |  |
| <b>Собствен капитал</b>               |               |               |                     |  |
| Основен капитал                       | 55            | 55            | 0.00%               | 0.11%                                      |
| Законови резерви                      | 6             | 6             | 0.00%               | 0.01%                                      |
| Други резерви                         | 81            | 81            | 0.00%               | 0.16%                                      |
| Печалба/загуба от мин. периоди        | 3205          | 1873          | 71.12%              | 6.45%                                      |
| Ефект от прилагане на МСФО 9          | -124          |               | ****                | ****                                       |
| Печалба/загуба от текущия период      | 3121          | 1332          | 134.31%             | 6.28%                                      |
| <b>Общо капитал</b>                   | <b>6 344</b>  | <b>3 347</b>  | <b>89.54%</b>       | <b>12.76%</b>                              |
| <b>Пасиви</b>                         |               |               |                     |  |
| <b>Нетекущи</b>                       |               |               |                     |  |
| Заеми                                 | 2680          | 3362          | -20.29%             | 5.39%                                      |
| Облигационен заем                     | 19558         | 19558         | 0.00%               | 39.33%                                     |
| Пасиви по отсрочени данъци            | 317           | 317           | 0.00%               | 0.64%                                      |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                | <b>22 555</b> | <b>23 237</b> | <b>-2.93%</b>       | <b>45.36%</b>                              |
| <b>Текущи</b>                         |               |               |                     |  |
| Търговски и други задължения          | 2545          | 1112          | 128.87%             | 5.12%                                      |
| Заеми                                 | 18182         | 15969         | 13.86%              | 36.57%                                     |
| Задължения за данъци върху дохода     | 1             | 3             | -66.67%             | 0.00%                                      |
| Задължения към свързани лица          | 6             |               | ****                | 0.01%                                      |
| Персонал                              | 3             | 4             | -25.00%             | 0.01%                                      |
| Др текущи пасиви                      | 87            | 110           | -20.91%             | 0.17%                                      |
| <b>Текущи пасиви</b>                  | <b>20 824</b> | <b>17 198</b> | <b>21.08%</b>       | <b>41.88%</b>                              |
| <b>Общо пасиви</b>                    | <b>43 379</b> | <b>40 435</b> | <b>7.28%</b>        | <b>87.24%</b>                              |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b> | <b>49 723</b> | <b>43 782</b> | <b>13.57%</b>       | <b>100.00%</b>                             |

Към 31.12.2018г. собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 13,57% спрямо 31.12.2017г. Собствения капитал е в размер на 6 344 хил. лв., ръст от близо 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 спад в задълженията по заеми, нетекущите пасиви намалят с близо 3% спрямо края на четвърто тримесечие на 2017г., докато текущите пасиви бележат ръст от 21,08%, благодарение на покачване в „търговски и други задължения“ и „заеми“.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

|   | Q4 2018     | Q4 2017     | Q4 2018/<br>Q4 2017 |
|---|-------------|-------------|---------------------|
|   | '000 лв.    | '000 лв.    |                     |
| Финансови приходи                               | 5388        | 2443        | 120.55%             |
| Финансови разходи                               | -3075       | -1968       | 56.25%              |
| <b>Резултат от финансова дейност</b>            | <b>2313</b> | <b>475</b>  | <b>386.95%</b>      |
| Разходи/приходи от преоценка на активи и пасиви | 1195        | 1362        | -12.26%             |
| <b>Общо приходи по иконом. елементи</b>         | <b>1195</b> | <b>1362</b> | <b>-12.26%</b>      |
| Разходи за външни услуги                        | -290        | -179        | 62.01%              |
| Разходи за персонала                            | -75         | -74         | 1.35%               |
| Други разходи                                   | -22         | -40         | -45.00%             |
| Извършени приходи/разходи                       |             | -92         | ***                 |
| <b>Общо разходи по иконом. елементи</b>         | <b>-387</b> | <b>-385</b> | <b>0.52%</b>        |
| <b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>            | <b>3121</b> | <b>1452</b> | <b>114.94%</b>      |
| Разход за данък върху доходите                  |             | -120        | ***                 |
| <b>Нетна печалба/(загуба) за годината</b>       | <b>3121</b> | <b>1332</b> | <b>134.31%</b>      |

През четвъртото тримесечие на 2018г. „Загора Фининвест” АД реализира резултат от финансова дейност в размер на 2 313 хил.лв., спрямо реализираните 475 хил.лв. през съпоставимия период на 2017г. Спадът от малко над 12% в приходите от преоценка на активи и пасиви не оказва съществено влияние и при относително запазване на разходната част през периода (+0,52%), финансовият резултат в края на годината е нетна печалба в размер на 3 121 хил. лв. спрямо реализирана такава от 1 332 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        | 2.0342  | 2.1176  |
| Бърза ликвидност         | 2.0342  | 2.1176  |
| Незабавна ликвидност     | 0.0093  | 0.0001  |

Показателите за текуща и бърза за ликвидност на емитента бележат леко влошаване спрямо края на месец декември 2017г., докато показателят за незабавна ликвидност се подобрява.

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност                       | Q4'2018 | Q4'2017 |
|---|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи                 | 0.4536  | 0.5307  |
| Общ дълг/Активи                         | 0.8724  | 0.9236  |
| Общ дълг/Собствен капитал               | 6.8378  | 12.0810 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 7.8380  | 13.0810 |

Към 31.12.2018г. всички 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 0,87.

-- 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 2,32;

-- 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 2,03.

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/

