



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!

Варна,
30.12.2019г.

С уважение:

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/



Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „Загора Фининвест“ АД

ISIN код на емисията: BG2100006175

Борсов код на емисията: ZAFA

Емитент: „Загора Фининвест“ АД

Период: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 г.

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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Загора Фининвест“ АД на 29.03.2017 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 09.04.2019г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2019г. „Загора Фининвест“ АД няма промяна в 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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от консолидирания финансов отчет на „Загора Фининвест“ АД към 30.09.2019 г.

1.1 Анализ на активите на „Загора Фининвест“ АД

Към 30.09.2019 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 77 350 хил. лв., отбелязвайки лек спад от 0.26% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019 / Q2 2019	% от активите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	8620	8620	0.00%	11.14%
Други нетекущи вземания	459	477	-3.77%	0.59%
Репутация	50	50	0.00%	0.06%
Нетекущи активи	9 129	9 147	-0.20%	11.80%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	19800	19949	-0.75%	25.60%
Търговски и други вземания	46160	46182	-0.05%	59.68%
Вземания от свързани предприятия	668	658	1.52%	0.86%
Пари и парични еквиваленти	1593	1613	-1.24%	2.06%

Текущи активи	68 221	68 402	-0.26%	88.20%
Общо активи	77 350	77 549	-0.26%	100.00%

Нетекующите активи спадат незначително (с 0,2%) през периода, като промяната идва по линия на „Други нетекующи вземания“. Текущите активи също бележат незначителен спад от 0.26% спрямо края на второто тримесечие.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019	% от СК и пасивите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2019	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.11%
Натрупана печалба	6885	7032	-2.09%	8.90%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	7 027	7 174	-2.05%	9.08%
Неконтролиращо участие	471	612	-23.04%	0.61%
Общо собствен капитал	7 498	7 786	-3.70%	9.69%
Пасиви				
Нетекучи				
Банкови заеми	2060	2246	-8.28%	2.66%
Облигационен заем	35157	36625	-4.01%	45.45%
Отсрочени данъци	280	280	0.00%	0.36%
Нетекучи пасиви	37 497	39 151	-4.22%	48.48%
Текущи				
Търговски и други задължения	1041	996	4.52%	1.35%
Задължения за данъци върху дохода	0	294	-100.00%	0.00%
Заеми	24447	24354	0.38%	31.61%
Текуща част на банков и облигационен заем	6380	4507	41.56%	8.25%
Краткосрочни задължения към свързани лица	323	296	9.12%	0.42%
Задължения към персонал	5	7	-28.57%	0.01%
Други текущи задължения	159	158	0.63%	0.21%
Текущи пасиви	32 355	30 612	5.69%	41.83%
Общо пасиви	69 852	69 763	0.13%	90.31%
Общо собствен капитал и пасиви	77 350	77 549	-0.26%	100.00%

Към 30.09.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 0.26% спрямо 30.06.2019г. Собственият капитал е в размер на 7 498 хил. лв., като стойността му е с 3.7% по-ниска спрямо края на месец юни 2019г.

Поради спад в задълженията по заеми, нетекущите пасиви намаляват с 4.22% спрямо края на второто тримесечие, докато текущите пасиви бележат ръст от 5.69%, поради покачване в текущите заеми на дружеството. Като цяло пасивите за последното тримесечие нарастват незначително с 0.13%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019 '000 лв.	Q3 2018 '000 лв.	Δ Q3 2019 / Q3 2018
Печалба от основна дейност	-212	679	-891
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	948	-56	1004
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	368	0	368
Разходи за външни услуги	-329	-253	30.04%
Разходи за персонала	-88	-90	-2.22%
Печалба от оперативна дейност	687	280	145.36%
Печалба/(загуба) преди данъци	687	280	145.36%
Разходи за данъци върху дохода	-	-	***
Печалба/(загуба) за годината	687	280	145.36%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	687	280	145.36%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	144	-21	165
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	543	301	80.40%

През 2019 г. „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основната дейност- загуба в размер на 212 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 679 хил. лв. през съпоставимия период на 2018 г. Резултатът от финансовата дейност за деветмесечието на 2019 г. е печалба от 948 хил. лв. в сравнение със загубата от 56 хил. лв. преди година. Реализирана е и печалба в размер на 368 хил. лв. от промяна в стойността на инвестиционните имоти. Дружеството отбелязва ръст в разходите за външни услуги. Съответно нетната печалба към 30.09.2019 г. е в размер на 687 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 280 хил. лв. през съпоставимия период на 2018 г. Отчитайки резултата за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат, отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е 543 хил. лв.

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	Q3 2019	Q2 2019
Текуща ликвидност	2.1085	2.2345

Бърза ликвидност	2.1085	2.2345
Незабавна ликвидност	0.6612	0.7044
Абсолютна ликвидност	0.0492	0.0527

Показателите за ликвидност на емитента бележат леко влошаване спрямо края на месец юни 2019 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2019	Q2 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4848	0.5049
Общ дълг/Активи	0.9031	0.8996
Общ дълг/Собствен капитал	9.3161	8.9601
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.3161	9.9601

Към 30.09.2019г. показателят Дългосрочен дълг/Активи бележи леко подобрене спрямо края на предходното тримесечие, докато другите разглеждани показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават.

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” със ЗАД Армеец АД на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа средствата от облигационния заем са били 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.

Облигационният 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.

Към датата на настоящия доклад емитентът „Загора Фининвест“ АД е извършил дължимите плащания по облигационния заем. На 30.12.2019г Емитентът е превел към Централен Депозитар АД първото амортизационно плащане.

4 Финансови показатели.

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

-- 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 30.09.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е 0,9031 (**90,31%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- изчислява се 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 30.09.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е **1,20**;

-- Коефициент на 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 30.09.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е **2,11**.

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.

Дата: 30.12.2019 г.

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/

