



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,
27.03.2020г.

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: ZAFА
 Емитент: „Загора Фининвест“ АД
 Период: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото 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 31.12.2019 г. Имайки предвид утежнената икономическа обстановка и безпрецедентните мерки въведени през март 2020г. във връзка с разпространението на COVID-19 в целия свят е вероятно текущото финансово състояние на емитента да се различава от данните използвани за анализа в настоящия доклад.

1.1 Анализ на активите на „Загора Фининвест“ АД

Към 31.12.2019 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 76 393 хил. лв., отбелязвайки лек спад от 1.24% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019	% от активите
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2019	към 31.12.2019 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	8620	8620	0.00%	11.28%
Други нетекущи вземания	440	459	-4.14%	0.58%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	9 110	9 129	-0.21%	11.93%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	20328	19800	2.67%	26.61%
Търговски и други вземания	44674	46160	-3.22%	58.48%

Вземания от свързани предприятия	677	668	1.35%	0.89%
Пари и парични еквиваленти	1604	1593	0.69%	2.10%
Текущи активи	67 283	68 221	-1.37%	88.07%
Общо активи	76 393	77 350	-1.24%	100.00%

Нетекущите активи спадат незначително (с 0,2%) през периода, като промяната идва по линия на „Други нетекущи вземания“. Текущите активи също бележат малък спад от 1.37% спрямо края на третото тримесечие.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от СК и пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.11%
Натрупана печалба	7906	6885	14.83%	10.35%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 048	7 027	14.53%	10.53%
Неконтролиращо участие	533	471	13.16%	0.70%
Общо собствен капитал	8 581	7 498	14.44%	11.23%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	1874	2060	-9.03%	2.45%
Облигационен заем	35157	35157	0.00%	46.02%
Отсрочени данъци	280	280	0.00%	0.37%
Нетекущи пасиви	37 311	37 497	-0.50%	48.84%
Текущи				
Търговски и други задължения	1459	1041	40.15%	1.91%
Задължения за данъци върху дохода	0	0	*	0.00%
Заеми	24500	24447	0.22%	32.07%
Текуща част на банков и облигационен заем	3974	6380	-37.71%	5.20%
Краткосрочни задължения към свързани лица	333	323	3.10%	0.44%
Задължения към персонал	6	5	20.00%	0.01%
Други текущи задължения	229	159	44.03%	0.30%
Текущи пасиви	30 501	32 355	-5.73%	39.93%
Общо пасиви	67 812	69 852	-2.92%	88.77%
Общо собствен капитал и пасиви	76 393	77 350	-1.24%	100.00%

Към 31.12.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 1.24% спрямо 30.09.2019г. Собственият капитал е в размер на 8 581 хил. лв., като стойността му е с 14.44% по-висока спрямо края на месец септември 2019г.

Нетекущите пасиви намаляват незначително (с 0.5%) спрямо края на третото тримесечие, а текущите пасиви бележат спад от 5.73%, поради спада в перо „Текуща част на банков и облигационен заем“ на дружеството. Като цяло пасивите за последното тримесечие спадат с близо 3%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019 '000 лв.	Q4 2018 '000 лв.	Δ Q4 2019 / Q4 2018
Печалба от основна дейност	597	2500	-1903
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	1367	1005	362
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	368	356	12
Разходи за външни услуги	-408	-312	30.77%
Разходи за персонала	-117	-117	0.00%
Други разходи	-36	-32	12.50%
Печалба от оперативна дейност	1771	3400	-47.91%
Печалба/(загуба) преди данъци	1771	3400	-47.91%
Разходи за данъци	-	-290	-100%
Печалба/(загуба) за годината	1771	3110	-43.05%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	1771	3110	-43.05%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	206	123	83
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	1565	2987	-47.61%

През 2019 г. „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основната дейност- печалба в размер на 597 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 500 хил. лв. през съпоставимия период на 2018 г. Резултатът от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2019 г. е печалба от 1 367 хил. лв. в сравнение с печалбата от 1 005 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 31.12.2019 г. е в размер на 1 771 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 110 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 1 565 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	Q4 2019	Q3 2019
Текуща ликвидност	2.2059	2.1085
Бърза ликвидност	2.2059	2.1085
Незабавна ликвидност	0.7191	0.6612
Абсолютна ликвидност	0.0526	0.0492

Показателите за ликвидност на емитента бележат подобрение спрямо края на месец септември 2019 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2019	Q3 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4884	0.4848
Общ дълг/Активи	0.8877	0.9031
Общ дълг/Собствен капитал	7.9026	9.3161
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.9026	10.3161

Към 31.12.2019г. показателят Дългосрочен дълг/Активи бележи леко влошаване спрямо края на предходното тримесечие, докато другите разглеждани показатели за платежоспособност на емитента се подобряват.

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.

През анализирания период емитентът „Загора Фининвест“ АД е извършил всички дължими плащания по облигационния заем.

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 31.12.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е **0,8877 (88,77%)**;

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е **1,43**;

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя по данни от консолидирания финансов отчет е **2,21**.

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: 27.03.2020 г.

Управител: _____

/Д. Драганов/

Управител: _____

/К. Димов/