



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,
26.10.2020г.

С уважение:

Управител: _____
/ И. Петров /

Управител: _____
/ д-р Я. Русинов /

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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. „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 междинния консолидиран финансов отчет на „Загора Фининвест“ АД за посочения период. Бихме искали да обърнем внимание на факта, че съгласно § 45 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. през 2020 година сроковете по чл. 100е, ал.1, т. 2, чл. 100о, ал. 1 и 2, както и чл. 100о¹, ал. 1 и 2 от ЗППЦК се удължиха до 30 септември 2020г.

1.1 Анализ на активите на „Загора Фининвест“ АД

Към 31.03.2020 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 76 075 хил. лв., отбелязвайки лек ръст от 0.48% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Δ Q1 2020 / Q4 2019	% от активите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	8717	8717	0.00%	11.46%
Други нетекущи вземания	423	440	-3.86%	0.56%
Нетекущи активи, в процес на придобиване	3	0		0.00%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%

Нетекущи активи	9 193	9 207	-0.15%	12.08%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	19852	20328	-2.34%	26.10%
Търговски и други вземания	44761	43892	1.98%	58.84%
Вземания от свързани предприятия	666	677	-1.62%	0.88%
Пари и парични еквиваленти	1603	1604	-0.06%	2.11%
Текущи активи	66 882	66 501	0.57%	87.92%
Общо активи	76 075	75 708	0.48%	100.00%

Нетекущите активи спадат незначително (с 0,15%) през периода, като промяната идва по линия на „Други нетекущи вземания“. Текущите активи бележат малък ръст от 0.57% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г. Краткосрочните търговски и други вземания леко нарастват, докато краткосрочните финансови активи се понижават.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Δ Q1 2020	% от СК и пасивите към 31.03.2020 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2019	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.11%
Натрупана печалба	6733	7158	-5.94%	8.85%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	6 875	7 300	-5.82%	9.04%
Неконтролиращо участие	646	533	21.20%	0.85%
Общо собствен капитал	7 521	7 833	-3.98%	9.89%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	1688	1874	-9.93%	2.22%
Облигационен заем	33691	35157	-4.17%	44.29%
Отсрочени данъци	342	342	0.00%	0.45%
Нетекущи пасиви	35 721	37 373	-4.42%	46.95%
Текущи				
Търговски и други задължения	1916	1695	13.04%	2.52%
Заеми	24691	24500	0.78%	32.46%
Текуща част на банков и облигационен заем	5886	3974	48.11%	7.74%
Краткосрочни задължения към свързани лица	340	333	2.10%	0.45%
Текущи пасиви	32 833	30 502	7.64%	43.16%
Общо пасиви	68 554	67 875	1.00%	90.11%

Общо собствен капитал и пасиви	76 075	75 708	0.48%	100.00%
---------------------------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

Към 31.03.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 0.48% спрямо 31.12.2019г. Собственият капитал е в размер на 7 521 хил. лв., като стойността му е с близо 4% по-ниска спрямо края на 2019г.

Нетекущите пасиви намаляват с 4.42% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2019г., а текущите пасиви бележат ръст от 7.64%, поради ръст в перо „Текуща част на банков и облигационен заем“, както и в заемите и търговските и други задължения на дружеството. Като цяло пасивите за първото тримесечие на 2020г. се увеличават с 1%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020	Q1 2019	Δ Q1 2020
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q1 2019
Печалба от основна дейност	-476	-118	303.39%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	277	198	39.90%
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	0	368	-100.00%
Разходи за външни услуги	-82	-84	-2.38%
Разходи за персонала	-31	-29	6.90%
Други разходи	0	-1	-100.00%
Печалба от оперативна дейност	-312	334	-193.41%
Печалба/(загуба) преди данъци	-312	334	-193.41%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	-312	334	-193.41%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	-312	334	-193.41%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	112	35	220.00%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	-424	299	-241.81%

През първото тримесечие на 2020 г. „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основната дейност- загуба в размер на 476 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 118 хил. лв. през съпоставимия период на 2019 г. Резултатът от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2020 г. е печалба от 277 хил. лв. в сравнение с печалбата от 198 хил. лв. преди година. Няма значителни изменения в разходите за външни услуги и персонал. Съответно резултатът преди данъци към 31.03.2020 г. е загуба в размер на 312 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 334 хил. лв. през съпоставимия период на 2019 г. Отчитайки резултата за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат, отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е загуба в размер на 424 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	Q1 2020	Q4 2019
Текуща ликвидност	2.0370	2.1802
Бърза ликвидност	2.0370	2.1802
Незабавна ликвидност	0.6535	0.7190
Абсолютна ликвидност	0.0488	0.0526

Показателите за ликвидност на емитента леко се влошават спрямо края на 2019 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2020	Q4 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4695	0.4936
Общ дълг/Активи	0.9011	0.8965
Общ дълг/Собствен капитал	9.1150	8.6653
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.1150	9.6653

Към 31.03.2020г. показателят Дългосрочен дълг/Активи бележи леко подобрене спрямо края на предходното тримесечие, докато другите разглеждани показатели за платежоспособност на емитента 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.

През анализирания период емитентът „Загора Фининвест“ АД не е извършил дължимите плащания по облигационния заем с падеж 29.03.2020г. Посочените задължения за лихва и амортизация на главница са платени през второто тримесечие на 2020г.

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 %.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **0,9011 (90,11%)**;

-- 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.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **0,50**;

-- 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.

По данни от отчета на емитента към 31.03.2020г. стойността на показателя е **2,05**.

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.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /