



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: 01.04.2020 г.- 30.06.2020 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 второто 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 30.06.2020 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 74 944 хил. лв., отбелязвайки спад от 1.49% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2020	Q1 2020	Δ Q2 2020 / Q1 2020	% от активите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	8832	8717	1.32%	11.78%
Други нетекущи вземания	405	426	-4.93%	0.54%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	9 287	9 193	1.02%	12.39%
Текущи активи				

Краткосрочни финансови активи	20494	19852	3.23%	27.35%
Търговски и други вземания	42891	44761	-4.18%	57.23%
Вземания от свързани предприятия	675	666	1.35%	0.90%
Пари и парични еквиваленти	1597	1603	-0.37%	2.13%
Текущи активи	65 657	66 882	-1.83%	87.61%
Общо активи	74 944	76 075	-1.49%	100.00%

Нетекущите активи се повишават с 1% през периода, като промяната идва основно по линия на инвестиционните имоти. Текущите активи бележат спад от 1.83% спрямо края на първото тримесечие на 2020г. Краткосрочните търговски и други вземания спадат, докато краткосрочните финансови активи се повишават.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2020	Q1 2020	Δ Q2 2020 / Q1 2020	% от СК и пасивите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.12%
Натрупана печалба	7289	6733	8.26%	9.73%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	7 431	6 875	8.09%	9.92%
Неконтролиращо участие	564	646	-12.69%	0.75%
Общо собствен капитал	7 995	7 521	6.30%	10.67%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	1688	1688	0.00%	2.25%
Облигационен заем	33691	33691	0.00%	44.95%
Отсрочени данъци	342	342	0.00%	0.46%
Нетекущи пасиви	35 721	35 721	0.00%	47.66%
Текущи				
Търговски и други задължения	1512	1916	-21.09%	2.02%
Заеми	25127	24691	1.77%	33.53%
Текуща част на банков и облигационен заем	4388	5886	-25.45%	5.86%
Краткосрочни задължения към свързани лица	201	340	-40.88%	0.27%
Текущи пасиви	31 228	32 833	-4.89%	41.67%
Общо пасиви	66 949	68 554	-2.34%	89.33%
Общо собствен капитал и пасиви	74 944	76 075	-1.49%	100.00%

Към 30.06.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 1.49% спрямо 31.03.2020г. Собственият капитал е в размер на 7 995 хил. лв., като стойността му е с 6.3% по-висока спрямо края на първото тримесечие на 2020г.

Нетекущите пасиви са без промяна през анализирания период. Текущите пасиви бележат спад от близо 5%, основно поради спад в перо „Текуща част на банков и облигационен заем“, както и в търговските и други задължения на дружеството. Леко повишение има в заемите на дружеството. Като цяло пасивите за второто тримесечие на 2020г. спадат с 2.34%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020 '000 лв.	Q2 2019 '000 лв.	Δ Q2 2020 - Q2 2019
Печалба от основна дейност	166	-58	224
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	197	935	-738
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	0	368	-368
Разходи за външни услуги	-140	-211	71
Разходи за персонала	-60	-59	-1
Други разходи	0	0	0
Печалба от оперативна дейност	163	975	-812
Печалба/(загуба) преди данъци	163	975	-812
Разходи за данъци			0
Печалба/(загуба) за годината	163	975	-812
Друг всеобхватен доход	-	-	0
Общо всеобхватен доход за годината	163	975	-812
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	30	285	-255
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	133	690	-557

През второто тримесечие на 2020 г. „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основната дейност- печалба в размер на 166 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 58 хил. лв. през съпоставимия период на 2019 г. Резултатът от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2020 г. е печалба от 197 хил. лв. в сравнение с печалбата от 935 хил. лв. преди година. Няма значителни изменения в персонала. Разходите за външни услуги са със 71 хил. лв. по-малки спрямо съпоставимия период през 2019 г. Съответно резултатът преди данъци към 30.06.2020 г. е печалба в размер на 163 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 975 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 печалба в размер на 133 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	Q2 2020	Q1 2020
Текуща ликвидност	2.1025	2.0370
Бърза ликвидност	2.1025	2.0370
Незабавна ликвидност	0.7074	0.6535
Абсолютна ликвидност	0.0511	0.0488

Показателите за ликвидност на емитента леко се подобряват спрямо края на първото тримесечие на 2020 г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2020	Q1 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4766	0.4695
Общ дълг/Активи	0.8933	0.9011
Общ дълг/Собствен капитал	8.3739	9.1150
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	9.3739	10.1150

Към 30.06.2020г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват. Единствено показателят Дългосрочен дълг/Активи бележи леко влошаване спрямо края на предходното тримесечие.

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 дължимите към 29.03.2020г. плащания за лихва и амортизация на главницата. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на дължимите към 29.09.2020г. суми. Уведомление за това е изпратено да Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и застрахователя на облигационната емисия.

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 30.06.2020г. стойността на показателя е 0,8933 (89,33%);

-- 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 30.06.2020г. стойността на показателя е **1,08**;

-- 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 30.06.2020г. стойността на показателя е **2,12**.

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 /