



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,
29.12.2020г.

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: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 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 третото 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.

1.1 Анализ на активите на „Загора Фининвест“ АД

Към 30.09.2020 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 76 085 хил. лв., отбелязвайки ръст от 1.52% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2020	Q2 2020	Δ Q3 2020 / Q2 2020	% от активите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	8832	8832	0.00%	11.61%
Други нетекущи вземания	387	405	-4.44%	0.51%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	9 269	9 287	-0.19%	12.18%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	21127	20494	3.09%	27.77%
Търговски и други вземания	43383	42891	1.15%	57.02%
Вземания от свързани предприятия	684	675	1.33%	0.90%
Пари и парични еквиваленти	1622	1597	1.57%	2.13%

Текущи активи	66 816	65 657	1.77%	87.82%
Общо активи	76 085	74 944	1.52%	100.00%

Нетекущите активи остават без сериозни изменения през периода, като промяната идва по линия на Други нетекущи вземания, които намаляват с 4.44%. Текущите активи бележат ръст от 1.77% спрямо края на второто тримесечие на 2020г. Този ръст се дължи основно на повишението на краткосрочните финансови активи и търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020	Q2 2020	Δ Q3 2020	% от СК и пасивите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2020	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.11%
Натрупана печалба	8010	7289	9.89%	10.53%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 152	7 431	9.70%	10.71%
Неконтролиращо участие	675	564	19.68%	0.89%
Общо собствен капитал	8 827	7 995	10.41%	11.60%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	1688	1688	0.00%	2.22%
Облигационен заем	33691	33691	0.00%	44.28%
Отсрочени данъци	342	342	0.00%	0.45%
Нетекущи пасиви	35 721	35 721	0.00%	46.95%
Текущи				
Търговски и други задължения	1492	1512	-1.32%	1.96%
Заеми	25447	25127	1.27%	33.45%
Текуща част на банков и облигационен заем	4382	4388	-0.14%	5.76%
Краткосрочни задължения към свързани лица	216	201	7.46%	0.28%
Текущи пасиви	31 537	31 228	0.99%	41.45%
Общо пасиви	67 258	66 949	0.46%	88.40%
Общо собствен капитал и пасиви	76 085	74 944	1.52%	100.00%

Към 30.09.2020г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 1.52% спрямо 30.06.2020г. Собственият капитал е в размер на 8 827 хил. лв., като стойността му е с над 10% висока спрямо края на второто тримесечие на 2020г.

Нетекущите пасиви са без промяна през анализирания период. Текущите пасиви бележат увеличение от близо 1%, основно поради ръст в заемите на дружеството. Като цяло пасивите за третото тримесечие на 2020г. нарастват с 0.46%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2020 '000 лв.	Q3 2019 '000 лв.	Δ Q3 2020 / Q3 2019
Печалба от основна дейност	791	-212	-473.11%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	551	948	-41.88%
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	0	368	-100.00%
Разходи за външни услуги	-208	-329	-36.78%
Разходи за персонала	-89	-88	1.14%
Други разходи	-50	0	
Печалба от оперативна дейност	995	687	44.83%
Печалба/(загуба) преди данъци	995	687	44.83%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	995	687	44.83%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	995	687	44.83%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	141	144	-2.08%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	854	543	57.27%

През третото тримесечие на 2020 г. „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основната дейност- печалба в размер на 791 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 212 хил. лв. през съпоставимия период на 2019 г. Резултатът от финансовата дейност към края на третото тримесечие на 2020 г. е печалба от 551 хил. лв. в сравнение с печалбата от 948 хил. лв. преди година. През анализирания период няма промяна в стойността на инвестиционните имоти. Няма и значителни изменения в разходите за персонал. Разходите за външни услуги са със 121 хил. лв. по-малки спрямо съпоставимия период през 2019 г. Съответно резултатът преди данъци към 30.09.2020 г. е печалба в размер на 995 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 687 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 854 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 2020	Q2 2020
Текуща ликвидност	2.1187	2.1025

Бърза ликвидност	2.1187	2.1025
Незабавна ликвидност	0.7213	0.7074
Абсолютна ликвидност	0.0514	0.0511

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

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2020	Q2 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4695	0.4766
Общ дълг/Активи	0.8840	0.8933
Общ дълг/Собствен капитал	7.6196	8.3739
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.6196	9.3739

Към 30.09.2020г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват. Увеличението на размера на собствения капитал води и до по-съществено подобрение в нивото на ливъридж.

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 е изплатил забавените дължими лихвени плащания с падеж 29.09.2020г.

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 за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2020г. стойността на показателя е 0,8840 (**88,40%**);

-- 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 за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2020г. стойността на показателя е **1,35**;

-- 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 за изпълнение на задълженията на емитента към 30.09.2020г. стойността на показателя е **2,13**.

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.

29.12.2020г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /