



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,
26.03.2021г.

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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 четвъртото 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 31.12.2020 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 74 165 хил. лв. и отбелязват спад от 2.52% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2020	Q3 2020	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Съоръжения	7	0		0.01%
Инвестиционни имоти	9876	8832	11.82%	13.32%
Други нетекущи вземания	369	387	-4.65%	0.50%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	10 302	9 269	11.14%	13.89%
Текущи активи				
Материали	24	0		0.03%
Краткосрочни финансови активи	20816	21127	-1.47%	28.07%
Търговски и други вземания	40709	43383	-6.16%	54.89%

Вземания от свързани предприятия	693	684	1.32%	0.93%
Пари и парични еквиваленти	1621	1622	-0.06%	2.19%
Текущи активи	63 863	66 816	-4.42%	86.11%
Общо активи	74 165	76 085	-2.52%	100.00%

Нетекущите активи през периода нарастват с над 11%, като промяната идва по линия на инвестиционните имоти. Текущите активи бележат спад от 4.42% спрямо края на третото тримесечие на 2020г. Този спад се дължи основно на намалението в размера на търговските и други вземания и на краткосрочните финансови активи.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020	Q3 2020	Δ Q4 2020	% от СК и пасивите към
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2020	31.12.2020 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.12%
Натрупана печалба	7666	8010	-4.29%	10.34%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	7 808	8 152	-4.22%	10.53%
Неконтролиращо участие	603	675	-10.67%	0.81%
Общо собствен капитал	8 411	8 827	-4.71%	11.34%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	1502	1688	-11.02%	2.03%
Облигационен заем	32224	33691	-4.35%	43.45%
Отсрочени данъци	342	342	0.00%	0.46%
Нетекущи пасиви	34 068	35 721	-4.63%	45.94%
Текущи				
Търговски и други задължения	2373	1492	59.05%	3.20%
Заеми	25189	25447	-1.01%	33.96%
Текуща част на банков и облигационен заем	3913	4382	-10.70%	5.28%
Краткосрочни задължения към свързани лица	211	216	-2.31%	0.28%
Текущи пасиви	31 686	31 537	0.47%	42.72%
Общо пасиви	65 754	67 258	-2.24%	88.66%
Общо собствен капитал и пасиви	74 165	76 085	-2.52%	100.00%

Към 31.12.2020г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 2.52% спрямо 30.09.2020г. Собственият капитал е в размер на 8 411 хил. лв., като стойността му е с близо 5% по-ниска спрямо края на третото тримесечие на 2020г.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 4.63%, като за това допринася основно спада в размера на нетекущата част от облигационния заем. Текущите пасиви бележат увеличение от 0.47%, основно поради ръст в търговските и други задължения. Като цяло пасивите в края на четвъртото тримесечие на 2020г. спадат с 2.24%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q4 2019
Печалба от основна дейност	480	596	-19.46%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	517	1368	-62.21%
Печалба / (Загуба) от операции с инвестиционни имоти	113	368	-69.29%
Разходи за външни услуги	-333	-408	-18.38%
Разходи за персонала	-121	-117	3.42%
Други разходи	-77	-36	113.89%
Печалба от оперативна дейност	579	1771	-67.31%
Печалба/(загуба) преди данъци	579	1771	-67.31%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	579	1771	-67.31%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	579	1771	-67.31%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	69	206	-66.50%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	510	1565	-67.41%

През четвъртото тримесечие на 2020 г. „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основната дейност- печалба в размер на 480 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 596 хил. лв. през съпоставимия период на 2019 г. Резултатът от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2020 г. е печалба от 517 хил. лв, спрямо печалба от 1 368 хил.лв. година по-рано. От операции с инвестиционни имоти е формиран положителен резултат от 113 хил. лв. в сравнение с печалбата от 368 хил. лв. преди година. Няма и значителни изменения в разходите за персонал. Разходите за външни услуги са със 75 хил. лв. по-малки спрямо съпоставимия период през 2019 г. Съответно резултатът преди данъци към 31.12.2020 г. е печалба в размер на 579 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 771 хил. лв. преди година. Отчитайки резултата за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат, отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е печалба в размер на 510 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 2020	Q3 2020
Текуща ликвидност	2.0155	2.1187
Бърза ликвидност	2.0147	2.1187
Незабавна ликвидност	0.7081	0.7213
Абсолютна ликвидност	0.0512	0.0514

Показателите за ликвидност на емитента леко се влошават спрямо края на третото 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	Q4 2020	Q3 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4594	0.4695
Общ дълг/Активи	0.8866	0.8840
Общ дълг/Собствен капитал	7.8176	7.6196
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.8176	8.6196

Към 31.12.2020г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават. Леко подобрение има в показателя Дългосрочен дълг / Активи.

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 разглеждания период всички падежирали задължения по облигационния заем са платени.

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 31.12.2020г. стойността на показателя е 0,8539 (**85,39%**);

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **1,18**;

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е **1,47**.

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.

26.03.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /