



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,
25.06.2021г.

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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. „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 31.03.2021 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 74 718 хил. лв. и отбелязват ръст от 0.77% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q4 2020	% от активите към 31.03.2021 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения	-	7	-100.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	9726	9731	-0.05%	13.02%
Други нетекущи вземания	6189	6190	-0.02%	8.28%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	15 965	15 978	-0.08%	21.37%
Текущи активи				
Материали	-	24	-100.00%	0.00%
Краткосрочни финансови активи	20751	20816	-0.31%	27.77%
Търговски и други вземания	35658	35018	1.83%	47.72%
Вземания от свързани предприятия	703	693	1.44%	0.94%

Пари и парични еквиваленти	1641	1621	1.23%	2.20%
Текущи активи	58 753	58 172	1.00%	78.63%
Общо активи	74 718	74 150	0.77%	100.00%

Нетекущите активи през периода нямат съществено изменение, като промяна има в съоръженията, които вече не фигурират в отчета. При инвестиционните имоти също има лек спад. Текущите активи бележат ръст от 1% спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г. Този ръст се дължи основно на увеличение в размера на търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q4 2020	% от СК и пасивите към 31.03.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.12%
Натрупана печалба	7640	7521	1.58%	10.23%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	7 782	7 663	1.55%	10.42%
Неконтролиращо участие	664	591	12.35%	0.89%
Общо собствен капитал	8 446	8 254	2.33%	11.30%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	2596	1502	72.84%	3.47%
Облигационен заем	30758	32224	-4.55%	41.17%
Отсрочени данъци	376	376	0.00%	0.50%
Нетекущи пасиви	33 730	34 102	-1.09%	45.14%
Текущи				
Търговски и други задължения	1522	2481	-38.65%	2.04%
Заеми	25192	25189	0.01%	33.72%
Текуща част на банков и облигационен заем	5617	3913	43.55%	7.52%
Краткосрочни задължения към свързани лица	211	211	0.00%	0.28%
Текущи пасиви	32 542	31 794	2.35%	43.55%
Общо пасиви	66 272	65 896	0.57%	88.70%
Общо собствен капитал и пасиви	74 718	74 150	0.77%	100.00%

Към 31.03.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се повишават с 0.77% спрямо 31.12.2020г. Собственият капитал е в размер на 8 446 хил. лв., като стойността му е с над 2% по-висока спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 1.09%, като за това допринася спада в размера на нетекущата част от облигационния заем. Увеличение има при нетекущите банкови заеми. Текущите пасиви бележат увеличение от 2.35%, основно поради ръст в текущата част от

облигационния заем. Спад отбелязват търговските и други задължения. Като цяло пасивите в края на първото тримесечие на 2021г. се повишават с 0.77%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021 '000 лв.	Q1 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q1 2020
Печалба от основна дейност	-64	-476	-86.55%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	347	277	25.27%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	59	-	-
Разходи за външни услуги	-113	-82	37.80%
Разходи за персонала	-32	-31	3.23%
Други разходи	-5	-	-
Печалба от оперативна дейност	192	-312	-161.54%
Печалба/(загуба) преди данъци	192	-312	-161.54%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	192	-312	-161.54%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	192	-312	-161.54%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	73	112	-34.82%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	119	-424	-128.07%

През първото тримесечие на 2021 г. „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност- загуба в размер на 64 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 476 хил. лв. през съпоставимия период на 2020 г. Резултатът от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2021 г. е печалба от 347 хил. лв., спрямо печалба от 277 хил. лв. година по-рано. От операции с инвестиционни имоти е формиран положителен резултат от 59 хил. лв. Няма значителни изменения в разходите за персонал. Разходите за външни услуги са с 37.8% по-големи спрямо съпоставимия период през 2020 г. Съответно резултатът преди данъци към 31.03.2021 г. е печалба в размер на 192 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 312 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 119 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 2021	Q4 2020
Текуща ликвидност	1.8055	1.8297
Бърза ликвидност	1.8055	1.8289

Незабавна ликвидност	0.6881	0.7057
Абсолютна ликвидност	0.0504	0.0510

Показателите за ликвидност на емитента леко се влошават спрямо края на четвъртото 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	Q1 2021	Q4 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4514	0.4599
Общ дълг/Активи	0.8870	0.8887
Общ дълг/Собствен капитал	7.8466	7.9835
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.8466	8.9835

Към 31.03.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват спрямо 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.

Към датата на настоящия доклад 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0,8870 (**88,70%**);

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е **1,27**;

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е **1,82**.

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 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

25.06.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /