



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,
23.09.2021г.

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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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 второто 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 30.06.2021 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 74 356 хил. лв. и отбелязват спад от 0.48% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2021 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q1 2021	% от активите към 30.06.2021 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	9727	9726	0.01%	13.08%
Други нетекущи вземания	5046	6189	-18.47%	6.79%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	14 823	15 965	-7.15%	19.94%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	21542	20751	3.81%	28.97%
Търговски и други вземания	36931	35658	3.57%	49.67%
Вземания от свързани предприятия	711	703	1.14%	0.96%
Пари и парични еквиваленти	349	1641	-78.73%	0.47%
Текущи активи	59 533	58 753	1.33%	80.06%

Общо активи	74 356	74 718	-0.48%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Нетекущите активи през периода намаляват с над 7%, поради спад в другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат ръст от 1.33% спрямо края на предходното тримесечие. Този ръст се дължи основно на увеличение в размера на търговските и други вземания и на краткосрочните финансови активи. Спад има в парите и паричните еквиваленти.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021	Q1 2021	Δ Q2 2021	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2021	пасивите към
				30.06.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.12%
Натрупана печалба	7732	7640	1.20%	10.40%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	7 874	7 782	1.18%	10.59%
Неконтролиращо участие	628	664	-5.42%	0.84%
Общо собствен капитал	8 502	8 446	0.66%	11.43%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	4298	2596	65.56%	5.78%
Облигационен заем	30757	30758	0.00%	41.36%
Отсрочени данъци	376	376	0.00%	0.51%
Нетекущи пасиви	35 431	33 730	5.04%	47.65%
Текущи				
Търговски и други задължения	77	1522	-94.94%	0.10%
Заеми	25735	25192	2.16%	34.61%
Текуща част на банков и облигационен заем	4402	5617	-21.63%	5.92%
Краткосрочни задължения към свързани лица	209	211	-0.95%	0.28%
Текущи пасиви	30 423	32 542	-6.51%	40.92%
Общо пасиви	65 854	66 272	-0.63%	88.57%
Общо собствен капитал и пасиви	74 356	74 718	-0.48%	100.00%

Към 30.06.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 0.48% спрямо края на предходното тримесечие. Собственият капитал е в размер на 8 502 хил. лв., като стойността му е с 0.66% по-висока спрямо края на предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 5%, като за това допринася увеличението в размера на нетекущите банкови заеми. Текущите пасиви бележат спад от 6.51%, основно поради спад в търговските и други задължения, както и в текущата част на банков и облигационен заем. Ръст има в заемите на дружеството. Като цяло пасивите в края на второто тримесечие на 2021г. намаляват с 0.63%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q2 2020
Печалба / Загуба от основна дейност	717	166	331.93%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-178	197	-190.36%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	77	-	
Разходи за външни услуги	-184	-140	31.43%
Разходи за персонала	-66	-60	10.00%
Други разходи	-21	-	
Печалба от оперативна дейност	345	163	111.66%
Печалба/(загуба) преди данъци	345	163	111.66%
Разходи за данъци	-	-	
Печалба/(загуба) за годината	345	163	111.66%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	345	163	111.66%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</i>	37	30	23.33%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</i>	308	133	131.58%

Към края на второто тримесечие на 2021 г. „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основна дейност- печалба в размер на 717 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 166 хил. лв. през съпоставимия период на 2020 г. Резултатът от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2021 г. е загуба в размер на 178 хил. лв., спрямо печалба от 197 хил. лв. година по-рано. От операции с инвестиционни имоти е формиран положителен резултат от 77 хил. лв. Има леко нарастване в разходите за външни услуги и персонал. Дружеството е направило и други разходи. Съответно резултатът преди данъци към 30.06.2021 г. е печалба в размер на 345 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 163 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 308 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 2021	Q1 2021
Текуща ликвидност	1.9568	1.8055
Бърза ликвидност	1.9568	1.8055
Незабавна ликвидност	0.7196	0.6881
Абсолютна ликвидност	0.0115	0.0504

Повечето от показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Единствено при показателя за абсолютна ликвидност се наблюдава влошаване.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2021	Q1 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4765	0.4514
Общ дълг/Активи	0.8857	0.8870
Общ дълг/Собствен капитал	7.7457	7.8466
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.7457	8.8466

Към 30.06.2021г. почти всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват спрямо предходното тримесечие. Влошаване се забелязва само при показателя за 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 издаден на 29.03.2017г. 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.

На общо събрание на облигационерите проведено на 16.09.2021г., свикано по предложение на емитента, е взето решение за реструктуриране на облигационната емисия, включващо промени в лихвата, срока на емисията и амортизацията на главницата, както следва:

- след падежна дата 29.09.2021г. лихвеният процент по облигациите се променя от фиксиран 5.40% годишно на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 4.25% (425 базисни точки), но не по-малък от 3.60% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 425 базисни точки (4.25%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.60%, се прилага минималната стойност от 3.60% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново.

- срокът на емисията се удължава с три години и амортизационните плащания по главницата за падежните дати от 29.09.2021 г. до 29.09.2024 г., включително, се променят на 350 000 евро, а тези от 29.03.2025 г. до окончателния падеж на емисията на 29.03.2028 г., включително, стават по 650 000 евро, като таблицата на амортизационните плащания по облигационната емисия се изменя както следва:

АМОРТИЗАЦИЯ НА ГЛАВНИЦАТА

1	29.9.2019	750 000 €
2	29.3.2020	750 000 €
3	29.9.2020	750 000 €
4	29.3.2021	750 000 €
5	29.9.2021	350 000 €
6	29.3.2022	350 000 €
7	29.9.2022	350 000 €
8	29.3.2023	350 000 €
9	29.9.2023	350 000 €
10	29.3.2024	350 000 €
11	29.9.2024	350 000 €
12	29.3.2025	650 000 €
13	29.9.2025	650 000 €
14	29.3.2026	650 000 €
15	29.9.2026	650 000 €
16	29.3.2027	650 000 €
17	29.9.2027	650 000 €
18	29.3.2028	650 000 €

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 30.06.2021г. стойността на показателя е 0,8857 (**88,57%**);

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е **1,21**;

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е **1,97**.

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.

23.09.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /