



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,
29.12.2021г.

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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 30.09.2021 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 75 046 хил. лв. и отбелязват повишение от 0.93% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2021 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q2 2021	% от активите към 30.09.2021 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	11850	9727	21.83%	15.79%
Други нетекущи вземания	5027	5046	-0.38%	6.70%
Репутация	50	50	0.00%	0.07%
Нетекущи активи	16 927	14 823	14.19%	22.56%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	21733	21542	0.89%	28.96%
Търговски и други вземания	35416	36931	-4.10%	47.19%
Вземания от свързани предприятия	721	711	1.41%	0.96%
Пари и парични еквиваленти	249	349	-28.65%	0.33%
Текущи активи	58 119	59 533	-2.38%	77.44%

Общо активи	75 046	74 356	0.93%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

Нетекущите активи през периода се увеличава с над 14%, поради увеличение в размера на Инвестиционните имоти. Текущите активи бележат понижение от 2.38% спрямо края на предходното тримесечие. Този спад се дължи основно на понижението на Парите и паричните еквиваленти и търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2021	Q2 2021	Δ Q3 2021	% от СК и пасивите към 30.09.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2021	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.07%
Резерви	87	87	0.00%	0.12%
Натрупана печалба	7831	7732	1.28%	10.43%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	7 973	7 874	1.26%	10.62%
Неконтролиращо участие	688	628	9.55%	0.92%
Общо собствен капитал	8 661	8 502	1.87%	11.54%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	4703	4298	9.42%	6.27%
Облигационен заем	30322	30757	-1.41%	40.40%
Отсрочени данъци	376	376	0.00%	0.50%
Нетекущи пасиви	35 401	35 431	-0.08%	47.17%
Текущи				
Търговски и други задължения	96	77	24.68%	0.13%
Заеми	26033	25735	1.16%	34.69%
Текуща част на банков и облигационен заем	4739	4402	7.66%	6.31%
Краткосрочни задължения към свързани лица	116	209	-44.50%	0.15%
Текущи пасиви	30 984	30 423	1.84%	41.29%
Общо пасиви	66 385	65 854	0.81%	88.46%
Общо собствен капитал и пасиви	75 046	74 356	0.93%	100.00%

Към 30.09.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 0.93% спрямо края на предходното тримесечие. Собственият капитал е в размер на 8 661 хил. лв., като стойността му е с 1.87% по-висока спрямо края на предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 0.08%, като за това допринася понижението в размера на облигационните заеми. Текущите пасиви бележат повишение от 1.84%, достигайки до 30 984 хил. лв., спрямо 30 423 хил. лв. през второто тримесечие на 2021г.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q3 2020
Печалба / Загуба от основна дейност	912	791	15.30%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-53	551	-109.62%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	86	-	
Разходи за външни услуги	-262	-208	25.96%
Разходи за персонала	-97	-89	8.99%
Други разходи	-82	-50	64.00%
Печалба от оперативна дейност	504	995	-49.35%
Печалба/загуба преди данъци	504	995	-49.35%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	504	995	-49.35%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	504	995	-49.35%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	97	141	-31.21%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	407	854	-52.34%

Към края на третото тримесечие на 2021г. „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 504 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 995 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност към края на третото тримесечие на 2021 г. е загуба в размер на 53 хил. лв., спрямо печалба от 551 хил. лв. година по-рано. От операции с инвестиционни имоти е формиран положителен резултат от 86 хил. лв. В текущото тримесечие се наблюдава повишение на разходите за външни услуги в размер на 262 хил. лв. и разходите за персонал, равни на 97 хил. лв.. Съответно резултатът преди данъци към 30.09.2021 г. е печалба в размер на 504 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 995 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 407 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 2021	Q2 2021
Текуща ликвидност	1.8758	1.9568
Бърза ликвидност	1.8758	1.9568
Незабавна ликвидност	0.7095	0.7196
Абсолютна ликвидност	0.0080	0.0115

Всички показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2021	Q2 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4717	0.4765
Общ дълг/Активи	0.8846	0.8857
Общ дълг/Собствен капитал	7.6648	7.7457
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.6648	8.7457

Към 30.09.2021г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента 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 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). При емитирането лихвата по настоящата облигационна емисия е била 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:

АМОТИЗАЦИЯ 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 30.09.2021г. стойността на показателя е 0,8846 (**88,46%**);

-- 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 30.09.2021г. 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **1,89**.

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 взима 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.

29.12.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /