



**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,  
21.03.2022г.

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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021 г. активите на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 100 361 хил. лв. и отбелязват повишение от 33.73% спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Δ Q4 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2021</b>	<b>към 31.12.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	12039	11850	1.59%	12.00%
Други нетекущи вземания	296	5027	-94.11%	0.29%
Репутация	3011	50	5922.00%	3.00%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>15 346</b>	<b>16 927</b>	<b>-9.34%</b>	<b>15.29%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	28486	21733	31.07%	28.38%
Търговски и други вземания	55714	35416	57.31%	55.51%
Вземания от свързани предприятия	731	721	1.39%	0.73%
Пари и парични еквиваленти	84	249	-66.27%	0.08%
<b>Текущи активи</b>	<b>85 015</b>	<b>58 119</b>	<b>46.28%</b>	<b>84.71%</b>

<b>Общо активи</b>	<b>100 361</b>	<b>75 046</b>	<b>33.73%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

Нетекущите активи през периода се понижават с над 9%, поради спад в размера на другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат повишение от 46.28% спрямо края на предходното тримесечие. Ръстът се дължи основно на скока на търговски и други вземания, както и на краткосрочните финансови активи.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Δ Q4 2021</b>	<b>% от СК и пасивите към 31.12.2021 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2021</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.05%
Резерви	87	87	0.00%	0.09%
Натрупана печалба	7498	7831	-4.25%	7.47%
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата</b>	<b>7 640</b>	<b>7 973</b>	<b>-4.18%</b>	<b>7.61%</b>
Неконтролиращо участие	621	688	-9.74%	0.62%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>8 261</b>	<b>8 661</b>	<b>-4.62%</b>	<b>8.23%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Банкови заеми	4517	4703	-3.95%	4.50%
Облигационен заем	27637	30322	-8.85%	27.54%
Отсрочени данъци	376	376	0.00%	0.37%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>32 530</b>	<b>35 401</b>	<b>-8.11%</b>	<b>32.41%</b>
<b>Текущи</b>				
Търговски и други задължения	20994	96	21768.75%	20.92%
Заеми	32302	26033	24.08%	32.19%
Текуща част на банков и облигационен заем	6271	4739	32.33%	6.25%
Краткосрочни задължения към свързани лица	3	116	-97.41%	0.00%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>59 570</b>	<b>30 984</b>	<b>92.26%</b>	<b>59.36%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>92 100</b>	<b>66 385</b>	<b>38.74%</b>	<b>91.77%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>100 361</b>	<b>75 046</b>	<b>33.73%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2021г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 33.73% спрямо края на предходното тримесечие. Собственият капитал е в размер на 8 261 хил. лв., като стойността му е с 4.62% по-ниска спрямо края на предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 8.11%, като за това допринася понижението в размера на облигационния заем. Текущите пасиви бележат повишение от 92.26%, достигайки до 59 570 хил. лв., спрямо 30 984 хил. лв. през третото тримесечие на 2021г. Ръст има основно в търговските и други задължения, както и в заемите.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
Печалба / Загуба от основна дейност	569	480	18.54%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-198	517	-138.30%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	275	113	143.36%
Разходи за външни услуги	-333	-333	0.00%
Разходи за персонала	-128	-121	5.79%
Други разходи	-81	-77	5.19%
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>104</b>	<b>579</b>	<b>-82.04%</b>
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>104</b>	<b>579</b>	<b>-82.04%</b>
Разходи за данъци			
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>104</b>	<b>579</b>	<b>-82.04%</b>
Друг всеобхватен доход	-	-	
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>104</b>	<b>579</b>	<b>-82.04%</b>
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	30	69	-56.52%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	74	510	-85.49%

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 569 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 480 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2021 г. е загуба в размер на 198 хил. лв., спрямо печалба от 517 хил. лв. година по-рано. От операции с инвестиционни имоти е формиран положителен резултат от 275 хил. лв. В текущото тримесечие се наблюдава леко повишение на разходите. Съответно резултатът преди данъци към 31.12.2021 г. е печалба в размер на 104 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 579 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 74 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 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	1.4271	1.8758
Бърза ликвидност	1.4271	1.8758
Незабавна ликвидност	0.4796	0.7095
Абсолютна ликвидност	0.0014	0.0080

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	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3241	0.4717
Общ дълг/Активи	0.9177	0.8846
Общ дълг/Собствен капитал	11.1488	7.6648
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	12.1488	8.6648

Към 31.12.2021г. съотношението на общия дълг към активите и собствения капитал, заедно с ливъриджа на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие, докато това на дългосрочния дълг се подобрява.

## 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.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

## 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:

#### 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 0,9177 (**91,77%**);

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **1,02**;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **1,43**.

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.

21.03.2022г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /