



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,
23.09.2022г.

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 2022г. „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 30.06.2022 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 102 398 хил. лв. и отбелязват повишение от 0.95% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2022 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q1 2022	% от активите към 30.06.2022 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	12079	12079	0.00%	11.80%
Други нетекущи вземания	447	480	-6.88%	0.44%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.11%
Нетекущи активи	15 715	15 748	-0.21%	15.35%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	23496	28204	-16.69%	22.95%
Търговски и други вземания	62422	56681	10.13%	60.96%
Вземания от свързани предприятия	749	740	1.22%	0.73%
Пари и парични еквиваленти	16	59	-72.88%	0.02%
Текущи активи	86 683	85 684	1.17%	84.65%

Общо активи	102 398	101 432	0.95%	100.00%
--------------------	----------------	----------------	--------------	----------------

Нетекущите активи през периода леко се понижават (с 0.79%), поради спад в размера на другите нетекущи вземания. При текущите активи има по-съществени изменения. Те бележат повишение от 1.17% спрямо края на предходното тримесечие. Ръстът се дължи основно на повишението на търговски и други вземания, докато краткосрочните финансови активи намаляват.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022	Q1 2022	Δ Q2 2022	% от СК и пасивите към 30.06.2022 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2022	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.05%
Резерви	87	87	0.00%	0.08%
Натрупана печалба	8186	7876	3.94%	7.99%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 328	8 018	3.87%	8.13%
Неконтролиращо участие	634	635	-0.16%	0.62%
Общо собствен капитал	8 962	8 653	3.57%	8.75%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	4145	4331	-4.29%	4.05%
Облигационен заем	25637	27637	-7.24%	25.04%
Отсрочени данъци	369	369	0.00%	0.36%
Нетекущи пасиви	30 151	32 337	-6.76%	29.44%
Текущи				
Търговски и други задължения	27385	27328	0.21%	26.74%
Заеми	26905	26508	1.50%	26.27%
Текуща част на банков и облигационен заем	8995	6606	36.16%	8.78%
Текущи пасиви	63 285	60 442	4.70%	61.80%
Общо пасиви	93 436	92 779	0.71%	91.25%
Общо собствен капитал и пасиви	102 398	101 432	0.95%	100.00%

Към 30.06.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 0.95% спрямо края на предходното тримесечие. Собственият капитал е в размер на 8 962 хил. лв., като стойността му е с 3.57% по-висока спрямо края на предходното тримесечие. Промяната в стойността на капитала идва по линия на натрупаната за периода печалба.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 6.76%, като за това допринася понижението в размера на нетекущите заеми (основно в нетекущата част на облигационния). Текущите пасиви бележат повишение от 4.7%, достигайки до 63 285 хил. лв., спрямо 60 442 хил. лв. през първото тримесечие на 2022г. Ръст има основно в текущите заеми, включително банкови и облигационен. Общата сума на пасивите нараства с 0.71% и достига до 93 436 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2022 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q2 2021
Печалба / Загуба от основна дейност	1118	717	55.93%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-322	-178	80.90%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	77	-100.00%
Разходи за външни услуги	-181	-184	-1.63%
Разходи за персонала	-62	-66	-6.06%
Други разходи	-10	-21	-52.38%
Печалба от оперативна дейност	543	345	57.39%
Печалба/(загуба) преди данъци	543	345	57.39%
Разходи за данъци	-	-	
Печалба/(загуба) за годината	543	345	57.39%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	543	345	57.39%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	56	37	51.35%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	487	308	58.12%

Към края на второто тримесечие на 2022г. групата на „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 1 118 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 717 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Резултатът от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2022г. е загуба в размер на 322 хил. лв., спрямо загуба от 178 хил. лв. година по-рано. В текущия период се наблюдава понижаване на разходите за външни услуги, персонал и други. Съответно резултатът преди данъци към 30.06.2022 г. е печалба в размер на 543 хил. лв. (ръст от 57.39%), спрямо реализираната печалба от 345 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 487 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 2022	Q1 2022
Текуща ликвидност	1.3697	1.4176
Бърза ликвидност	1.3697	1.4176
Незабавна ликвидност	0.3715	0.4676
Абсолютна ликвидност	0.0003	0.0010

Всички показатели за ликвидност на емитента леко 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	Q2 2022	Q1 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2944	0.3188
Общ дълг/Активи	0.9125	0.9147
Общ дълг/Собствен капитал	10.4258	10.7222
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	11.4258	11.7222

Към 30.06.2022г. 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.

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 емитентът е забавил плащането по облигационния заем на първата за 2022г погасителна вноска.

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 30.06.2022г. стойността на показателя е 0,9125 (**91,25%**);

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **1,37**;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **1,38**.

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.

23.09.2022г.

Управител: И. Петров Управител: д-р Я. Русинов