



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: ZAFA
Емитент: „Загора Фининвест“ АД
Период: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 96 691 хил. лв. и отбелязват понижение от 4.42% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от активите към 31.12.2022 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	12079	12079	0.00%	12.49%
Други нетекущи вземания	381	414	-7.97%	0.39%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.30%
Нетекущи активи	15 649	15 682	-0.21%	16.18%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	23107	22754	1.55%	23.90%
Търговски и други вземания	57137	61946	-7.76%	59.09%
Вземания от свързани предприятия	768	758	1.32%	0.79%
Пари и парични еквиваленти	30	21	42.86%	0.03%
Текущи активи	81 042	85 479	-5.19%	83.82%
Общо активи	96 691	101 161	-4.42%	100.00%

Нетекущите активи през периода нямат съществена промяна- леко се понижават (с 0.21%), поради спад в размера на другите нетекущи вземания. При текущите активи има по-съществени изменения. Те бележат понижение от 5.19% спрямо края на предходното тримесечие. Спадът се дължи основно на понижението на търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.06%
Резерви	87	87	0.00%	0.09%
Натрупана печалба	7987	7917	0.88%	8.26%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 129	8 059	0.87%	8.41%
Неконтролиращо участие	725	734	-1.23%	0.75%
Общо собствен капитал	8 854	8 793	0.69%	9.16%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	3127	3959	-21.02%	3.23%
Облигационен заем	22268	25637	-13.14%	23.03%
Отсрочени данъци	369	369	0.00%	0.38%
Нетекущи пасиви	25 764	29 965	-14.02%	26.65%
Текущи				
Търговски и други задължения	25638	26343	-2.68%	26.52%
Заеми	27053	26704	1.31%	27.98%
Текуща част на банков и облигационен заем	9382	9356	0.28%	9.70%
Текущи пасиви	62 073	62 403	-0.53%	64.20%
Общо пасиви	87 837	92 368	-4.91%	90.84%
Общо собствен капитал и пасиви	96 691	101 161	-4.42%	100.00%

Към 31.12.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството намаляват с 4.42% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 8 854 хил. лв., като стойността му е с 0.69% по-висока спрямо края на предходното тримесечие. Промяната в стойността на капитала идва по линия на натрупаната печалба, която се изменя в положителна посока.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 14.02%, като за това допринасят както понижението в размера на облигационния заем, така и понижението на нетекущите банкови заеми. Текущите пасиви бележат понижение от 0.53%, достигайки до 62 073 хил. лв., спрямо 62 403 хил. лв. през предходното тримесечие. Най-голяма промяна в абсолютна сума има в търговските и други задължения, които намаляват с 2.68%. Ръст има при текущите заеми. Общата сума на пасивите намалява с 4.91% и спада до 87 837 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Печалба / Загуба от основна дейност	1194	569	109.84%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-266	-198	34.34%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	275	-100.00%
Разходи за външни услуги	-300	-333	-9.91%
Разходи за персонала	-131	-128	2.34%
Други разходи	-62	-81	-23.46%
Печалба/(загуба) преди данъци	435	104	318.27%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	435	104	318.27%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	435	104	318.27%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	147	30	390.00%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	288	74	289.19%

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. групата на „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 1 194 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 569 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Резултатът от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2022г. е загуба в размер на 266 хил. лв., спрямо загуба от 198 хил. лв. година по-рано. В текущия период се наблюдава понижение на разходите за външни услуги и другите разходи. Съответно резултатът преди данъци към 31.12.2022 г. е печалба в размер на 435 хил. лв. (ръст от 318.27%), спрямо реализираната печалба от 104 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 288 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 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.3056	1.3698
Бърза ликвидност	1.3056	1.3698
Незабавна ликвидност	0.3727	0.3650
Абсолютна ликвидност	0.0005	0.0003

Показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента леко се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Леко подобрение се наблюдава при показателите за незабавна и абсолютна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2665	0.2962
Общ дълг/Активи	0.9084	0.9131
Общ дълг/Собствен капитал	9.9206	10.5047
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.9206	11.5047

Към 31.12.2022г. разглежданите 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.

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 края на отчетния период на настоящия доклад всички падежирани погасителни вноски по облигационната емисия 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0,9084 (**90,84%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1,10**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1,31**.

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.

27.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров