

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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2023 г. „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 31.03.2023 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 97 018 хил. лв. и отбелязват минимално повишение от 0.03% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q4 2022	% от активите към 31.03.2023 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	12935	12935	0.00%	13.33%
Други нетекущи вземания	349	381	-8.40%	0.36%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.29%
Нетекущи активи	16 473	16 505	-0.19%	16.98%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	23164	23106	0.25%	23.88%
Търговски и други вземания	56600	56580	0.04%	58.34%
Вземания от свързани предприятия	777	767	1.30%	0.80%
Пари и парични еквиваленти	4	30	-86.67%	0.00%
Текущи активи	80 545	80 483	0.08%	83.02%

Общо активи	97 018	96 988	0.03%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

Нетекущите активи през периода нямат съществена промяна- леко се понижават (с 0.19%), поради спад в размера на другите нетекущи вземания. При текущите активи също няма съществени изменения. Те бележат повишение от 0.08% спрямо края на предходното тримесечие. Лек ръст се забелязва при краткосрочните финансови активи и търговските и други вземания, докато спад има в паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Δ Q1 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2022	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.06%
Резерви	87	87	0.00%	0.09%
Натрупана печалба	8340	8077	3.26%	8.60%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 482	8 219	3.20%	8.74%
Неконтролиращо участие	652	787	-17.15%	0.67%
Общо собствен капитал	9 134	9 006	1.42%	9.41%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	2617	3127	-16.31%	2.70%
Облигационен заем	22268	22268	0.00%	22.95%
Отсрочени данъци	489	489	0.00%	0.50%
Нетекущи пасиви	25 374	25 884	-1.97%	26.15%
Текущи				
Търговски и други задължения	25411	25661	-0.97%	26.19%
Други краткосрочни заеми	27051	27053	-0.01%	27.88%
Текуща част на банков и облигационен заем	10048	9384	7.08%	10.36%
Текущи пасиви	62 510	62 098	0.66%	64.43%
Общо пасиви	87 884	87 982	-0.11%	90.59%
Общо собствен капитал и пасиви	97 018	96 988	0.03%	100.00%

Към 31.03.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се увеличават с 0.03% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 9 134 хил. лв., като стойността му е с 1.42% по-висока спрямо края на предходното тримесечие. Промяната в стойността на капитала идва по линия на натрупаната печалба, която се изменя в положителна посока, докато в същото време делът на неконтролиращото участие намалява.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 1.97%, като за това допринася понижението на нетекущите банкови заеми. Текущите пасиви бележат повишение от 0.66%, достигайки до 62 510 хил. лв., спрямо 62 098 хил. лв. през предходното тримесечие. Най-голяма промяна в абсолютна сума има в „Текуща част на банков и облигационен заем“, където има ръст

от 7.08%. Спад се наблюдава при търговските и други задължения. Общата сума на пасивите намалява с 0.11% и спада до 87 884 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q1 2022
Печалба / Загуба от основна дейност	38	323	-88.24%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	249	48	418.75%
Разходи за външни услуги	-106	-97	9.28%
Разходи за персонала	-34	-31	9.68%
Други разходи	-19	-9	111.11%
Печалба/(загуба) преди данъци	128	234	-45.30%
Разходи за данъци			
Печалба/(загуба) за годината	128	234	-45.30%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	128	234	-45.30%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	74	57	29.82%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	54	177	-69.49%

Към края на първото тримесечие на 2023г. групата на „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 38 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 323 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Резултатът от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2023г. е печалба размер на 249 хил. лв., спрямо печалба от 48 хил. лв. година по-рано. В текущия период се наблюдава повишение на разходите за външни услуги, за персонала и другите разходи. Съответно резултатът преди данъци към 31.03.2023 г. е печалба в размер на 128 хил. лв. (спад от 45.3%), спрямо реализираната печалба от 234 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 54 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	Q1 2023	Q4 2022
Текуща ликвидност	1.2885	1.2961
Бърза ликвидност	1.2885	1.2961
Незабавна ликвидност	0.3706	0.3726
Абсолютна ликвидност	0.0001	0.0005

Показателите 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	Q1 2023	Q4 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2615	0.2669
Общ дълг/Активи	0.9059	0.9071
Общ дълг/Собствен капитал	9.6216	9.7693
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.6216	10.7693

Към 31.03.2023г. 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:

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 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 31.03.2023г. стойността на показателя е 0,9059 (**90,59%**);

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1,13**;

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1,29**.

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.

27.06.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров