

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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 91 348 хил. лв. и отбелязват понижение от 5.84% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2023 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q2 2023 / Q1 2023	% от активите към 30.06.2023 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	13075	12935	1.08%	14.31%
Други нетекущи вземания	318	349	-8.88%	0.35%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.49%
Нетекущи активи	16 582	16 473	0.66%	18.15%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	22828	23164	-1.45%	24.99%
Търговски и други вземания	51149	56600	-9.63%	55.99%
Вземания от свързани предприятия	786	777	1.16%	0.86%
Пари и парични еквиваленти	3	4	-25.00%	0.00%
Текущи активи	74 766	80 545	-7.17%	81.85%

Общо активи	91 348	97 018	-5.84%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Нетекущите активи през периода нямат съществена промяна- леко се повишават (с 0.66%), поради ръст в размера на инвестиционните имоти, частично неутрализиран от спад в другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат понижение от 7.17% спрямо края на предходното тримесечие. Най-съществен спад има при търговските и други вземания, следвани от краткосрочните финансови активи.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023	Δ Q2 2023	% от СК и пасивите към 30.06.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.06%
Резерви	87	87	0.00%	0.10%
Натрупана печалба	8053	8340	-3.44%	8.82%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 195	8 482	-3.38%	8.97%
Неконтролиращо участие	755	652	15.80%	0.83%
Общо собствен капитал	8 950	9 134	-2.01%	9.80%
Пасиви				
Нетекущи				
Банкови заеми	2603	2617	-0.53%	2.85%
Облигационен заем	19584	22268	-12.05%	21.44%
Отсрочени данъци	489	489	0.00%	0.54%
Нетекущи пасиви	22 676	25 374	-10.63%	24.82%
Текущи				
Търговски и други задължения	24828	25411	-2.29%	27.18%
Други краткосрочни заеми	25307	27051	-6.45%	27.70%
Текуща част на банков и облигационен заем	9587	10048	-4.59%	10.50%
Текущи пасиви	59 722	62 510	-4.46%	65.38%
Общо пасиви	82 398	87 884	-6.24%	90.20%
Общо собствен капитал и пасиви	91 348	97 018	-5.84%	100.00%

Към 30.06.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се понижават с 5.84% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 8 950 хил. лв., като стойността му е с 2.01% по-ниска спрямо края на предходното тримесечие. Промяната в стойността на капитала идва по линия на натрупаната печалба, която се изменя в негативна посока. В същото време делът на неконтролиращото участие се увеличава.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 10.63%, като за това допринася понижението на нетекущите задължения по облигационния заем. Текущите пасиви бележат понижение от 4.46%, достигайки до 59 722 хил. лв., спрямо 62 510 хил. лв. през предходното тримесечие. Най-голяма промяна в абсолютна сума има в „Други краткосрочни заеми“. Общата сума на пасивите намалява с 6.24% и спада до 82 398 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2023	Q2 2022	Δ Q2 2023
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2022
Печалба / Загуба от основна дейност	304	1118	-72.81%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-234	-322	-27.33%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	140	-	
Разходи за външни услуги	-177	-181	-2.21%
Разходи за персонала	-70	-62	12.90%
Други разходи	-19	-10	90.00%
Печалба/(загуба) преди данъци	-56	543	-110.31%
Разходи за данъци	-	-	
Печалба/(загуба) за годината	-56	543	-110.31%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	-56	543	-110.31%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	-32	56	-157.14%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	-24	487	-104.93%

Към края на второто тримесечие на 2023г. групата на „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 304 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 118 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Резултатът от финансовата дейност към края на второто тримесечие на 2023г. е загуба размер на 234 хил. лв., спрямо загуба от 322 хил. лв. година по-рано. В текущия период се наблюдава понижение на разходите за външни услуги, но разходите за персонала и другите разходи се увеличават. Съответно резултатът преди данъци към 30.06.2023 г. е загуба в размер на 56 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 543 хил. лв. преди година. Отчитайки резултата за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат, отнасящ се до притежателите на собствения капитал, е загуба в размер на 24 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 2023	Q1 2023
Текуща ликвидност	1.2519	1.2885
Бърза ликвидност	1.2519	1.2885
Незабавна ликвидност	0.3823	0.3706
Абсолютна ликвидност	0.0001	0.0001

Повечето от показателите за ликвидност на емитента леко се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене отбелязва единствено показателя за незабавна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2023	Q1 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2482	0.2615
Общ дълг/Активи	0.9020	0.9059
Общ дълг/Собствен капитал	9.2065	9.6216
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.2065	10.6216

Към 30.06.2023г. 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:

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 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 30.06.2023г. стойността на показателя е 0,9020 (**90,20%**);

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **0,98**;

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **1,26**.

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.

21.09.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров