



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 110 085 хил. лв. и отбелязват повишение от 20.51% спрямо края на предходното тримесечие.

| Активи | Q3 2023 | Q2 2023 | Δ Q3 2023 | % от активите |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | / Q2 2023 | към 30.09.2023 г. |
| Нетекущи активи | | | | |
| Инвестиционни имоти | 13075 | 13075 | 0.00% | 11.88% |
| Други нетекущи вземания | 286 | 318 | -10.06% | 0.26% |
| Репутация | 3189 | 3189 | 0.00% | 2.90% |
| Нетекущи активи | 16 550 | 16 582 | -0.19% | 15.03% |
| Текущи активи | | | | |
| Краткосрочни финансови активи | 30870 | 22828 | 35.23% | 28.04% |
| Търговски и други вземания | 56857 | 51149 | 11.16% | 51.65% |
| Вземания от свързани предприятия | 1093 | 786 | 39.06% | 0.99% |
| Пари и парични еквиваленти | 4715 | 3 | 157066.67% | 4.28% |
| Текущи активи | 93 535 | 74 766 | 25.10% | 84.97% |

| | | | | |
|--------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Общо активи | 110 085 | 91 348 | 20.51% | 100.00% |
|--------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|

Нетекущите активи през периода нямат съществена промяна- леко се понижават (с 0.19%), поради спад в размера на другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат понижение от 25.10% спрямо края на предходното тримесечие. Най-съществен ръст има при краткосрочните финансови активи, следвани от търговските и други вземания, както и от паричните средства.

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

| Собствен капитал и пасиви | Q3 2023 | Q2 2023 | Δ Q3 2023 | % от СК и пасивите към 30.09.2023 г. |
|--|-----------------|-----------------|------------------|---|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. | / Q2 2023 | |
| Собствен капитал | | | | |
| Акционерен капитал | 55 | 55 | 0.00% | 0.05% |
| Резерви | 87 | 87 | 0.00% | 0.08% |
| Натрупана печалба | 8243 | 8053 | 2.36% | 7.49% |
| Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата | 8 385 | 8 195 | 2.32% | 7.62% |
| Неконтролиращо участие | 857 | 755 | 13.51% | 0.78% |
| Общо собствен капитал | 9 242 | 8 950 | 3.26% | 8.40% |
| Пасиви | | | | |
| Нетекущи | | | | |
| Банкови заеми | - | 2603 | -100.00% | 0.00% |
| Облигационен заем | 40899 | 19584 | 108.84% | 37.15% |
| Отсрочени данъци | 489 | 489 | 0.00% | 0.44% |
| Нетекущи пасиви | 41 388 | 22 676 | 82.52% | 37.60% |
| Текущи | | | | |
| Търговски и други задължения | 23142 | 24828 | -6.79% | 21.02% |
| Други краткосрочни заеми | 25644 | 25307 | 1.33% | 23.29% |
| Текуща част на банков и облигационен заем | 10669 | 9587 | 11.29% | 9.69% |
| Текущи пасиви | 59 455 | 59 722 | -0.45% | 54.01% |
| Общо пасиви | 100 843 | 82 398 | 22.39% | 91.60% |
| Общо собствен капитал и пасиви | 110 085 | 91 348 | 20.51% | 100.00% |

Към 30.09.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се повишават с 20.51% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 9 242 хил. лв., като стойността му е с 3.26% по-висока спрямо края на предходното тримесечие. Промяната в стойността на капитала идва положителна промяна в натрупаната печалба и в неконтролиращото участие.

През анализирания период нетекущите пасиви се повишават с 82.52%, като за това допринася повишението на нетекущите задължения по облигационния заем, което се дължи на издадената на 12.09.2023г. нова емисия облигации с номинална стойност от 22 млн. лв. Текущите пасиви бележат понижение от 0.45%, спадайки до 59 455 хил. лв., спрямо 59 722 хил. лв. през предходното тримесечие. Най-голяма промяна в абсолютна сума има в „Търговски и други

задължения“, които намаляват с 1 686 хил. лв., докато другите текущи задължения се повишават. Общата сума на пасивите се увеличава с 22.39% и достига до 100 843 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

| | Q3 2023 | Q3 2022 | Δ Q3 2023 |
|--|------------|------------|----------------|
| | '000 лв. | '000 лв. | / Q3 2022 |
| Печалба / Загуба от основна дейност | 954 | 841 | 13.44% |
| Печалба / Загуба от финансова дейност | -440 | -124 | 254.84% |
| Резултат от операции с инвестиционни имоти | 140 | - | |
| Разходи за външни услуги | -294 | -236 | 24.58% |
| Разходи за персонала | -105 | -97 | 8.25% |
| Други разходи | -19 | -10 | 90.00% |
| Печалба/(загуба) преди данъци | 236 | 374 | -36.90% |
| Разходи за данъци | | | |
| Печалба/(загуба) за годината | 236 | 374 | -36.90% |
| Друг всеобхватен доход | - | - | |
| Общо всеобхватен доход за годината | 236 | 374 | -36.90% |
| <i>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</i> | <i>70</i> | <i>156</i> | <i>-55.13%</i> |
| <i>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</i> | <i>166</i> | <i>218</i> | <i>-23.85%</i> |

Към края на третото тримесечие на 2023г. групата на „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 954 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 841 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Резултатът от финансовата дейност към края на третото тримесечие на 2023г. е загуба размер на 440 хил. лв., спрямо загуба от 124 хил. лв. година по-рано. Има и положителен резултат от операции с инвестиционни имоти. В текущия период се наблюдава и повишение на оперативните разходи. Съответно резултатът преди данъци към 30.09.2023 г. е печалба в размер на 236 хил. лв., което представлява спад от 36.9% спрямо реализираната печалба от 374 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 166 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 | Q3 2023 | Q2 2023 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност | 1.5732 | 1.2519 |
| Бърза ликвидност | 1.5732 | 1.2519 |
| Незабавна ликвидност | 0.5985 | 0.3823 |
| Абсолютна ликвидност | 0.0793 | 0.0001 |

Показателите за ликвидност на емитента се подобряват 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 | Q3 2023 | Q2 2023 |
|---|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.3760 | 0.2482 |
| Общ дълг/Активи | 0.9160 | 0.9020 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 10.9114 | 9.2065 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 11.9114 | 10.2065 |

Към 30.09.2023г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават 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/armееc-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 30.09.2023г. стойността на показателя е 0,9160 (**91,60%**);

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1,08**;

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1,57**.

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.

22.12.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров