

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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 104 910 хил. лв. и отбелязват понижение от 4.70% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	13585	13075	3.90%	12.95%
Други нетекущи вземания	789	286	175.87%	0.75%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.04%
Нетекущи активи	17 563	16 550	6.12%	16.74%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	28034	30870	-9.19%	26.72%
Търговски и други вземания	59208	56857	4.13%	56.44%
Вземания от свързани предприятия	-	1093	-100.00%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	105	4715	-97.77%	0.10%
Текущи активи	87 347	93 535	-6.62%	83.26%

Общо активи	104 910	110 085	-4.70%	100.00%
--------------------	----------------	----------------	---------------	----------------

Нетекущите активи през периода се повишават с 6.12% поради ръст в инвестиционните имоти и в размера на другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат понижение от 6.62% спрямо края на предходното тримесечие. Най-съществен спад в абсолютна стойност има при паричните средства, следвани от краткосрочните финансови активи и вземанията от свързани предприятия. Увеличение отбелязват търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.05%
Резерви	87	87	0.00%	0.08%
Натрупана печалба	8808	8243	6.85%	8.40%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	8 950	8 385	6.74%	8.53%
Неконтролиращо участие	878	857	2.45%	0.84%
Общо собствен капитал	9 828	9 242	6.34%	9.37%
Пасиви				
Нетекущи				
Облигационен заем	38899	40899	-4.89%	37.08%
Други нетекущи пасиви	454	-		0.43%
Отсрочени данъци	492	489	0.61%	0.47%
Нетекущи пасиви	39 845	41 388	-3.73%	37.98%
Текущи				
Търговски и други задължения	16603	23142	-28.26%	15.83%
Други краткосрочни заеми	27191	25644	6.03%	25.92%
Текуща част на банков и облигационен заем	11410	10669	6.95%	10.88%
Задължения към свързани предприятия	33	-		0.03%
Текущи пасиви	55 237	59 455	-7.09%	52.65%
Общо пасиви	95 082	100 843	-5.71%	90.63%
Общо собствен капитал и пасиви	104 910	110 085	-4.70%	100.00%

Към 31.12.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се понижават с 4.70% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 9 828 хил. лв., като стойността му е с 6.34% по-висока спрямо края на предходното тримесечие. Изменението в стойността на капитала идва от положителната промяна в натрупаната печалба и в неконтролиращото участие.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 3.73%, като за това допринася понижението на нетекущите задължения по облигационния заем. Текущите пасиви бележат понижение от 7.09%, спадайки до 55 237 хил. лв., спрямо 59 455 хил. лв. през предходното

тримесечие. Най-голяма промяна в абсолютна сума има в „Търговски и други задължения“, които намаляват с 6 539 хил. лв., докато другите текущи задължения се повишават. Общата сума на пасивите намалява с 5.71% и достига до 95 082 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Печалба / Загуба от основна дейност	1692	1192	41.95%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-877	-809	8.41%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	650	856	-24.07%
Разходи за външни услуги	-424	-321	32.09%
Разходи за персонала	-140	-131	6.87%
Други разходи	-76	-80	-5.00%
Печалба/(загуба) преди данъци	825	707	16.69%
Приход/Разход за отсрочен данък	-3	-120	-97.50%
Печалба/(загуба) за годината	822	587	40.03%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	822	587	40.03%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</i>	91	209	-56.46%
<i>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</i>	731	378	93.39%

Към края на четвъртото тримесечие на 2023г. групата на „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 1 692 хил. лв., което е с близо 42% повече спрямо реализираната печалба от 1 192 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Резултатът от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2023г. е загуба размер на 887 хил. лв., спрямо загуба от 809 хил. лв. година по-рано. Има и положителен резултат от операции с инвестиционни имоти, но той е с 24% по-малък от този през 2022г. В текущия период се наблюдава и повишение на оперативните разходи. Съответно резултатът преди данъци към 31.12.2023 г. е печалба в размер на 825 хил. лв., което представлява ръст от 16.69% спрямо реализираната печалба от 707 хил. лв. преди година. Отчитайки резултата за периода, отнасящ се до неконтролиращо участие, текущият резултат, отнасящ се до притежателите на собствения капитал на дружеството-майка, е печалба в размер на 731 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	1.5813	1.5732
Бърза ликвидност	1.5813	1.5732

Незабавна ликвидност	0.5094	0.5985
Абсолютна ликвидност	0.0019	0.0793

Показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3798	0.3760
Общ дълг/Активи	0.9063	0.9160
Общ дълг/Собствен капитал	9.6746	10.9114
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	10.6746	11.9114

Към 31.12.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Леко се влошава показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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 €

На общо събрание на облигационерите проведено на 11.03.2024г., свикано по предложение на емитента, е взето решение за промяна в лихвата на емисията както следва: **след падежна дата 29.03.2024г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент,**

формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.75 % 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 125 базисни точки (1.25%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.75% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново

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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0,9063 (**90,63%**);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1,21**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1,58**.

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.

22.03.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров