



**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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024 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 31.03.2024 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 98 985 хил. лв. и отбелязват понижение от 5.15% спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	<b>към 31.03.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	13585	13585	0.00%	13.72%
Други нетекущи вземания	732	791	-7.46%	0.74%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.22%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>17 506</b>	<b>17 565</b>	<b>-0.34%</b>	<b>17.69%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	27898	28033	-0.48%	28.18%
Търговски и други вземания	53397	58653	-8.96%	53.94%
Пари и парични еквиваленти	184	105	75.24%	0.19%
<b>Текущи активи</b>	<b>81 479</b>	<b>86 791</b>	<b>-6.12%</b>	<b>82.31%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>98 985</b>	<b>104 356</b>	<b>-5.15%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи през периода се понижават с 0.34% поради спад в размера на другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат понижение от 6.12% спрямо края на предходното тримесечие. Най-съществен спад в абсолютна стойност има при търговските и други вземания, следвани от краткосрочните финансови активи. Увеличение отбелязват паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 ‘000 лв.	Q4 2023 ‘000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.06%
Резерви	87	87	0.00%	0.09%
Натрупана печалба	7606	8289	-8.24%	7.68%
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата</b>	<b>7 748</b>	<b>8 431</b>	<b>-8.10%</b>	<b>7.83%</b>
Неконтролиращо участие	716	800	-10.50%	0.72%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>8 464</b>	<b>9 231</b>	<b>-8.31%</b>	<b>8.55%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи</b>				
Облигационен заем	37628	38899	-3.27%	38.01%
Други нетекущи пасиви	453	453	0.00%	0.46%
Отсрочени данъци	511	511	0.00%	0.52%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>38 592</b>	<b>39 863</b>	<b>-3.19%</b>	<b>38.99%</b>
<b>Текущи</b>				
Търговски и други задължения	16577	16623	-0.28%	16.75%
Други краткосрочни заеми	27191	27191	0.00%	27.47%
Текуща част на банков и облигационен заем	8128	11415	-28.80%	8.21%
Задължения към свързани лица	33	33	0.00%	0.03%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>51 929</b>	<b>55 262</b>	<b>-6.03%</b>	<b>52.46%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>90 521</b>	<b>95 125</b>	<b>-4.84%</b>	<b>91.45%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>98 985</b>	<b>104 356</b>	<b>-5.15%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2024г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се понижават с 5.15% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 8 464 хил. лв., като стойността му е с 8.31% по-ниска спрямо края на предходното тримесечие. Изменението в стойността на капитала идва от негативната промяна във финансовия резултат през периода, както и от спад в неконтролиращото участие.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 3.19%, като за това допринася понижението на нетекущите задължения по облигационния заем. Текущите пасиви бележат понижение от 6.03%, спадайки до 51 929 хил. лв., спрямо 55 262 хил. лв. през предходното тримесечие. Най-голям спад има в текущите задължения по облигационния заем, които намаляват с 3 287 хил. лв. Общата сума на пасивите намалява с 4.84% и достига до 90 521 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024	Q1 2023	Δ Q1 2024
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q1 2023
Печалба / Загуба от основна дейност	4	38	-89.47%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-483	249	-293.98%
Разходи за външни услуги	-191	-106	80.19%
Разходи за персонала	-34	-34	0.00%
Други разходи	-63	-19	231.58%
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>	<b>-767</b>	<b>128</b>	<b>-699.22%</b>
Приход/Разход за отсрочен данък	-	-	
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>-767</b>	<b>128</b>	<b>-699.22%</b>
Друг всеобхватен доход	-	-	
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-767</b>	<b>128</b>	<b>-699.22%</b>
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	-84	74	-213.51%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	-683	54	-1364.81%

Към края на първото тримесечие на 2024г. групата на „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 4 хил. лв., което е с 34 хил. лв. по-малко спрямо реализираната печалба от 38 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Резултатът от финансовата дейност към края на първото тримесечие на 2024г. е загуба размер на 483 хил. лв., спрямо печалба от 249 хил. лв. година по-рано. В текущия период се наблюдава и повишение на оперативните разходи. Съответно резултатът преди данъци към 31.03.2024 г. е загуба в размер на 767 хил. лв., което представлява спад от 895 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 128 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 загуба в размер на 683 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	1.5690	1.5705
Бърза ликвидност	1.5690	1.5705
Незабавна ликвидност	0.5408	0.5092
Абсолютна ликвидност	0.0035	0.0019

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

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3899	0.3820
Общ дълг/Активи	0.9145	0.9115
Общ дълг/Собствен капитал	10.6948	10.3050
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	11.6948	11.3050

Към 31.03.2024г. 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/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 €

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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0,9145 (**91,45%**);

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **-0.01**;

-- 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 31.03.2024г. 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 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.

13.06.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров