



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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 третото 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 30.09.2024 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 102 468 хил. лв. и отбелязват повишение от 6.24% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2024	Q2 2024	Δ Q3 2024	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2024	към 30.09.2024 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	13585	13585	0.00%	13.26%
Други нетекущи вземания	616	674	-8.61%	0.60%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.11%
Нетекущи активи	17 390	17 448	-0.33%	16.97%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	27277	28008	-2.61%	26.62%
Търговски и други вземания	57265	50902	12.50%	55.89%
Пари и парични еквиваленти	536	95	464.21%	0.52%
Текущи активи	85 078	79 005	7.69%	83.03%
Общо активи	102 468	96 453	6.24%	100.00%

Нетекущите активи през периода се понижават с 0.33% поради спад в размера на другите нетекущи вземания. Текущите активи бележат повишение от 7.69% спрямо края на предходното тримесечие. Най-съществен ръст в абсолютна стойност има при търговските и други вземания, следвани от паричните средства. Спад отбелязват краткосрочните финансови активи.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024 ‘000 лв.	Q2 2024 ‘000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от СК и пасивите към 30.09.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.05%
Резерви	87	87	0.00%	0.08%
Натрупана печалба	6624	6991	-5.25%	6.46%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	6 766	7 133	-5.15%	6.60%
Неконтролиращо участие	595	639	-6.89%	0.58%
Общо собствен капитал	7 361	7 772	-5.29%	7.18%
Пасиви				
Нетекущи				
Облигационни заеми	34356	35628	-3.57%	33.53%
Други нетекущи пасиви	336	451	-25.50%	0.33%
Отсрочени данъци	511	511	0.00%	0.50%
Нетекущи пасиви	35 203	36 590	-3.79%	34.36%
Текущи				
Търговски и други задължения	25453	15841	60.68%	24.84%
Други краткосрочни заеми	27694	27494	0.73%	27.03%
Текуща част на банкови и облигационни заеми	6724	8723	-22.92%	6.56%
Задължения към свързани лица	33	33	0.00%	0.03%
Текущи пасиви	59 904	52 091	15.00%	58.46%
Общо пасиви	95 107	88 681	7.25%	92.82%
Общо собствен капитал и пасиви	102 468	96 453	6.24%	100.00%

Към 30.09.2024г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се повишават с 6.24% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 7 361 хил. лв., като стойността му е с 5.29% 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 3.79%, като за това допринася понижението на нетекущите задължения по облигационния заем и другите нетекущи пасиви. Текущите пасиви бележат ръст от 15%, увеличавайки се до 59 904 хил. лв., спрямо 52 091 хил. лв. през предходното тримесечие. Ръст има в текущите търговските задължения, които нарастват с 60.68%, докато спад отбелязва текущата част на банкови и облигационни заеми. Общата сума на пасивите се увеличава със 7.25% и достига до 95 107 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2024 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q3 2023
Печалба / Загуба от основна дейност	320	954	-66.46%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	-1616	-440	267.27%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	140	-100.00%
Разходи за външни услуги	-406	-294	38.10%
Разходи за персонала	-105	-105	0.00%
Други разходи	-63	-19	231.58%
Печалба/(загуба) преди данъци	-1870	236	-892.37%
Печалба/(загуба) за годината	-1870	236	-892.37%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	-1870	236	-892.37%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	-205	70	-392.86%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	-1665	166	-1103.01%

Към края на третото тримесечие на 2024г. групата на „Загора Фининвест” АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 320 хил. лв., което е с 634 хил. лв. по-малко спрямо реализираната печалба от 954 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Резултатът от финансовата дейност към края на третото тримесечие на 2024г. е загуба размер на 1 616 хил. лв., спрямо загуба от 440 хил. лв. година по-рано. В текущия период се наблюдава и повишение на оперативните разходи. Съответно резултатът преди данъци към 30.09.2024 г. е загуба в размер на 1 870 хил. лв., което представлява спад от 2 106 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 236 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 1 665 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 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	1.4202	1.5167
Бърза ликвидност	1.4202	1.5167
Незабавна ликвидност	0.4643	0.5395
Абсолютна ликвидност	0.0089	0.0018

Повечето от разгледаните показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене отбелязва само абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2024	Q2 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3436	0.3794
Общ дълг/Активи	0.9282	0.9194
Общ дълг/Собствен капитал	12.9204	11.4103
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	13.9204	12.4103

Към 30.09.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие. Подобрене отбелязваме при 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). 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 30.09.2024г. стойността на показателя е 0.9282 (**92.82%**);

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **0.26**;

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя е **1.42**.

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.

20.12.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров