

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: ZAFA
 Емитент: „Загора Фининвест“ АД
 Период: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 четвъртото 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 31.12.2024 г. активите на групата на „Загора Фининвест“ АД са в размер на 89 399 хил. лв. и отбелязват понижение от 12.75% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	3116	13585	-77.06%	3.49%
Дългосрочни финансови активи	86	-		0.10%
Други нетекущи вземания	557	616	-9.58%	0.62%
Репутация	3189	3189	0.00%	3.57%
Нетекущи активи	6 948	17 390	-60.05%	7.77%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	27670	27277	1.44%	30.95%
Търговски и други вземания	54666	57265	-4.54%	61.15%
Вземания от свързани предприятия	30	-		0.03%
Пари и парични еквиваленти	85	536	-84.14%	0.10%

Текущи активи	82 451	85 078	-3.09%	92.23%
Общо активи	89 399	102 468	-12.75%	100.00%

Нетекущите активи през периода се понижават с 60.05% поради спад в размера на инвестиционните имоти. Текущите активи бележат понижение от 3.09% спрямо края на предходното тримесечие. Най-съществен спад в абсолютна стойност има при търговските и други вземания, следвани от паричните средства. Ръст отбелязват краткосрочните финансови активи.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	55	55	0.00%	0.06%
Резерви	87	87	0.00%	0.10%
Натрупана печалба	8861	6624	33.77%	9.91%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата	9 003	6 766	33.06%	10.07%
Неконтролиращо участие	824	595	38.49%	0.92%
Общо собствен капитал	9 827	7 361	33.50%	10.99%
Пасиви				
Нетекущи				
Облигационни заеми	32357	34356	-5.82%	36.19%
Други нетекущи пасиви	336	336	0.00%	0.38%
Отсрочени данъци	511	511	0.00%	0.57%
Нетекущи пасиви	33 204	35 203	-5.68%	37.14%
Текущи				
Търговски и други задължения	10737	25453	-57.82%	12.01%
Други краткосрочни заеми	28656	27694	3.47%	32.05%
Текуща част на банкови и облигационни заеми	6975	6724	3.73%	7.80%
Задължения към свързани лица	-	33	-100.00%	0.00%
Текущи пасиви	46 368	59 904	-22.60%	51.87%
Общо пасиви	79 572	95 107	-16.33%	89.01%
Общо собствен капитал и пасиви	89 399	102 468	-12.75%	100.00%

Към 31.12.2024г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството се понижават с 12.75% спрямо края на предходното тримесечие. Общо собственият капитал е в размер на 9 827 хил. лв., като стойността му е с 33.50% по-висока спрямо края на предходното тримесечие. Изменението в стойността на капитала идва от положителната промяна във финансовия резултат през периода, както и от ръст в неконтролиращото участие.

През анализирания период нетекущите пасиви се понижават с 5.68%, като за това допринася понижението на нетекущите задължения по облигационния заем. Текущите пасиви бележат спад от 22.60%, намалявайки до 46 368 хил. лв., спрямо 59 904 хил. лв. през предходното тримесечие.

Спадът идва основно от текущите търговските задължения, които намаляват с 57.82%, докато ръст отбелязват текущите заеми. Общата сума на пасивите намалява с 16.33% и достига до 79 572 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2024 ‘000 лв.	Q4 2023 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Печалба / Загуба от основна дейност	958	1692	-43.38%
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	264	-877	-130.10%
Резултат от операции с инвестиционни имоти	119	650	-81.69%
Разходи за външни услуги	-510	-424	20.28%
Разходи за персонала	-148	-140	5.71%
Разходи за амортизация	-1	-	
Други разходи	-83	-76	9.21%
Печалба/(загуба) преди данъци	599	825	-27.39%
Приход/Разход за отсрочен данък	-3	-3	0.00%
Печалба/(загуба) за годината	596	822	-27.49%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход за годината	596	822	-27.49%
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие	24	91	-73.63%
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал	572	731	-21.75%

Към края на четвъртото тримесечие на 2024г. групата на „Загора Фининвест“ АД реализира резултат от основна дейност - печалба в размер на 958 хил. лв., което е със 734 хил. лв. по-малко спрямо реализираната печалба от 1 692 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Резултатът от финансовата дейност към края на четвъртото тримесечие на 2024г. е печалба в размер на 264 хил. лв., спрямо печалба от 650 хил. лв. година по-рано. Спад отбелязва резултата от операции с инвестиционни имоти. В текущия период се наблюдава и повишение на оперативните разходи. Съответно резултатът преди данъци към 31.12.2024 г. е печалба в размер на 599 хил. лв., което представлява спад от 226 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 825 хил. лв. преди година. Отчитайки резултата данъците и 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 572 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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1.7782	1.4202
Бърза ликвидност	1.7782	1.4202
Незабавна ликвидност	0.5986	0.4643
Абсолютна ликвидност	0.0018	0.0089

Повечето от разгледаните показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошава се абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3714	0.3436
Общ дълг/Активи	0.8901	0.9282
Общ дълг/Собствен капитал	8.0973	12.9204
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	9.0973	13.9204

Към 31.12.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Влошава се показателят 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 междувременно 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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.8901 (**89.01%**);

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.15**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.78**.

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.

27.03.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров