

**КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА**

**„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД**

**2018 г.**

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на годишния консолидиран финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата Загора Фининвест, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерното дружество като дейност на едно предприятие. Приложена като самостоятелен документ към настоящия консолидиран доклад е декларация за корпоративно управление на „Загора Фининвест“ АД на консолидирана база, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

## ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата се състои от „Загора Фининвест“ АД – дружеството-майка и нейното дъщерно дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

**„Загора Фининвест“ АД** (наричано по-нататък още „дружеството-майка“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. Стара Загора, бул. Руски № 26. До 06.02.2014 г. „Загора Фининвест“ АД е с предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на шивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считано от 06.02.2014 г. се преустановява производствената дейност на дружеството и на основание чл. 328, ал. 1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г. е променена и икономическата дейност на дружеството: реконструкция, модернизация, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

С решение на общото събрание на акционерите от 30.01.2017 г. е сменен основния предмет на дейност както следва: 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.

„Загора Фининвест“ АД се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите;
- Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите;
- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството-майка има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 броя обикновени поименни акции с номинал 6.00 лева всяка.

„Загора Фининвест“ АД е предприятие от група, като предприятието-майка е „Астра Форс“ ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл. 27, вх. В, ет. 5, ап. 42. „Астра Форс“ ЕООД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, притежава 7 375 броя акции от „Загора Фининвест“ АД, което е 80.70% от общия брой акции от капитала на дружеството.

Към 31.12.2018 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 362 800 броя акции или 55.82 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

**„СИИ Имоти“ АДСИЦ** (наричано по-нататък още „дъщерното дружество“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството, съгласно неговия устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. На 11.09.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите;
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите;
- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

Към 31.12.2018 г. Дружеството е с регистриран капитал от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в размер на 650 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, регистрирани за търговия на „БФБ - София“ АД.

Всички издадени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите, като ограничения за притежаването на акции или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Не съществуват акционери със специални контролни права.

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Групата.

В хиляди лева

	2018 г.	2017 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	70 256	44 298
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	6 811	3 646
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	40 989	23 237
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	22 456	17 415
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	70 256	44 298

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
според същността на разходите  
за 2018 година  
(при един отчет)**

	Пояснение	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба от операции с инвестиции	6.1	2 493	2 633
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	6.2	1 306	(741)
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	12	420	(30)
Разходи за външни услуги	9	(313)	(185)
Разходи за персонала	10	(117)	(82)
Други разходи		(44)	(142)
<b>Загуба от оперативна дейност</b>		<b>(474)</b>	<b>(409)</b>
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>3 745</b>	<b>1 453</b>
<b>Разходи за данъци върху дохода:</b>			
Разход за текущ данък	20	(295)	(2)
Разход за отсрочен данък	19	5	(118)
<b>Печалба за годината</b>		<b>3 455</b>	<b>1 333</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>3 455</b>	<b>1 333</b>
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие		28	-
<b>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</b>		<b>3 427</b>	<b>1 333</b>
<b>Доход на една акция</b>	11	<b>377,98</b>	<b>145,84</b>

**Финансови показатели на Групата**

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Показатели Финансова автономност</b>		
коэффициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.108	0.090
коэффициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	9.274	11.150
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност	2.736	2.091
Коефициент на незабавна ликвидност	0.954	0.812

**1.2. Описание на основните рискове, пред които е изправена Групата.**

Дейностите на групата на „Загора Фининвест“ АД са изложени на следните основни

рискове: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружеството.

#### 1.2.1. Пазарният риск включва:

**Валутен риск** - Валутния риск за Групата е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лев.

**Ценовият риск** - Групата е изложена на ценови риск на ценните книжа - инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск дружеството-майка диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения. Инвестициите на дружеството-майка в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

**Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент** - Лихвеният риск за Групата произтича от заемите. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, тъй като няма такива. По предоставените заеми не е изложена на риск - те са с фиксиран лихвен процент.

#### 1.2.2. Кредитен риск:

Финансовите активи на Групата са вземания, пари в брой, в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен риск е основно рискът, при който Групата няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Вземанията на Групата са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 31.12.2018 г. са в размер на 40 023 хил. лева (31.12.2017 г.: 22 280 хил. лева).

Паричните, включително разплащателни операции, са ограничени до банки с добра репутация и ликвидност.

#### 1.2.3. Ликвиден риск:

Управлението на ликвидния риск включва поддържане на достатъчно пари и пазарно търгуеми ценни книжа, поддържане на разположение на възможност за финансиране чрез адекватна сума на сключени споразумения за кредитни облекчения и възможности за реализиране на търгуемите ценни книжа.

1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в консолидирания доклад за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните консолидирани финансови отчети и допълнителни обяснения във връзка с тях.

#### Краткосрочни финансови активи

Вид	2018 г.	2017 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни финансови активи държани за търгуване	18 501	14 131

Краткосрочните финансови активи на Дружеството-майка са 5 735 463 броя, със справедлива стойност 18 500 513.12 лв., като включват 3 829 382 броя акции и дялове по репо сделки със справедлива стойност 10 893 854.90 лв.

**1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният консолидиран финансов отчет.**

Няма настъпили други важни събития след годишното счетоводно приключване.

**1.5. Вероятното бъдещо развитие на Групата.**

През 2018 г. основна задача на корпоративното ръководство на Групата на „Загора Фининвест“ АД бе да продължи успешното управление на дружеството с цел постигане на заложените цели и увеличаване на печалбата. Грижата за стабилността и просперитета на Групата, респективно защита интереса на всички акционери е основен приоритет на ръководството на Групата на „Загора Фининвест“ АД и през следващата година.

**1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.**

Към 31.12.2018 г. Групата не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

**1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.**

Няма такива обстоятелства.

**1.8. Наличието на клонове на Групата.**

Групата на „Загора Фининвест“ АД няма създадена клонова мрежа.

**1.9. Използваните от Групата финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:**

а) целите и политиката на Групата по управление на финансовия риск, включително политиката и на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на Групата по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Групата няма отворени хедж позиции, а експозицията на групата по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 1.2. от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

**2. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ГРУПАТА КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

Основната дейност на Дружеството-майка и неговото дъщерно дружество е в съгласие с обявените такива. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад: АНАЛИЗ НА КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА.

**3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.**



**Приходи от дейността**

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	2 493	2 633
Резултат от операции с нетекущи активи	-	-
Приходи от лихви	3 859	996
<b>ОБЩО:</b>	<b>6 352</b>	<b>3 629</b>

Като дружество от холдингов тип (финансов холдинг) основния продукт, който предлага „Загора Фининвест“ АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в консолидирания отчет за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи. Групата няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

**4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА.**

Информация за сключените големи сделки на Групата се съдържа в т. 1 от настоящия доклад.

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.**

През 2018 г. дружеството-майка не е променяло участието си в капитала на дъщерното си дружество Дружеството-майка не е сключвало други съществени договори, извън тези, свързани с обичайната му дейност.

**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ГРУПАТА ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА Ъ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕЯ ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.**

През 2018 г. няма събития и показатели с необичаен за Групата характер.

**7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ГРУПАТА.**

През 2018 г. няма сделки, водени извънбалансово, извън посочените в пояснение № 26 от пояснителните сведения към консолидирания финансов отчет.

**8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

Подробна информация относно инвестициите на Групата в страната се съдържа в т. 1. През 2018 г. година проектите на Групата се финансират основно чрез използване на банкови кредити

и емитираната през 2018 г. облигационна емисия.

### 9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

„Загора Фининвест“ АД е сключило договори за кредити за придобиване и управление на участия в български и чуждестранни дружества, както следва:

Вид	2018 г. '000 лв.	2017 г. '000 лв.
Банкови заеми	3 362	4 119
<b>ОБЩО:</b>	<b>3 362</b>	<b>4 119</b>

През 2016 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства: 10200КР- АА -0354/ 28.06.2016 г, за сума в размер на 4 850 000 лева, с краен срок на погасяване – 20.06.2023 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в гр. Пловдив, общ. Марица.

#### Задължения по облигационен заем

Вид	2018 г. '000 лв.	2017 г. '000 лв.
Облигационен заем „Загора Фининвест“ АД	19 558	19 558
Облигационен заем „СИИ Имоти“ АДСИЦ	20 000	-
<b>ОБЩО:</b>	<b>39 558</b>	<b>19 558</b>

На 29.03.2017 г. „Загора Фининвест“ АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код:** BG2100006175

**Размер на облигационния заем:** 10 000 000 (десет милиона) Евро

**Валута на облигационния заем:** ЕВРО

**Брой корпоративни облигации:** 10 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 29 Март 2017 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срочност:** 8 (осем) години

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

На 18.12.2018 г. Съветът на директорите на дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ взе решение за издаване на емисия облигации със следните параметри:

**ISIN код:** BG2100017180

**Размер на облигационния заем:** 20 000 000.00 (двадесет милиона лева)

**Валута на облигационния заем:** ЛЕВА

**Брой корпоративни облигации:** 20 000 (двадесет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 18.12.2018 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срочност:** 8 (осем) години



## 10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

### Предоставени заеми:

Краткосрочните заеми на Дружеството-майка, в размер на 9 960 хил. лв., са предоставени при средна годишна лихвена в размер на 6.00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2018 г. не е по-дълъг от една година, като 6 823 хил. лв. са обезпечени със залог на финансови инструменти.

## 11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Групата не е емитирала нова емисия ценни книжа през отчетния период.

## 12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ В КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на Групата на „Загора Фининвест“ АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2018 г.

## 13. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2018 г. инвестициите на Групата се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, заедно с емитираната през 2017 г. емисия облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2018 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

### Нетната стойност на активите към 31.12.2018 г.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	61 441	1. Текущи пасиви	22 456
2. Нетекущи активи	8 815	2. Дългосрочни кредити	40 989
Общо активи:	70 256	Общо пасиви:	63 445
<b>Нетна стойност на активите (NAV)</b>	<b>6 811</b>		

### Капиталова структура към 31.12.2018 г.

Хил.лв.	
Собствен капитал	6 811
Банкови и облигационни заеми	40 709
Други нетекущи задължения	280

Към края на 2018 г. дългосрочният привлечен капитал на Групата възлиза на 40 709 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия на дружеството-майка. Към 31.12.2018 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 6.02.

## 14. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ

**НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2019 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

**15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Групата, така и на икономическата група към която то принадлежи.

**16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на консолидираните финансови отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

**17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

През 2018 г. не са извършвани промени в управителните и надзорните органи на Групата на „Загора Фининвест“ АД.

**18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.**

Възнагражденията, брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите на дружеството – майка са както следва:

Иван Тилоев – 7 193.76 лв.

Даниел Мирчев – 7 193.76 лв.

Светослав Дечев – 24 210.60 лв.

Възнагражденията, брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите на дъщерното дружество са както следва:

Светослав Иванов Дечев – 6000.00 лв.

Даниел Мирчев Мирчев – 6000.00 лв.

Мая Мирославова Огнянова – 6000.00 лв.

**19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ГРУПАТА КЪМ 31.12.2017 г.**

Членовете на СД на Групата на „Загора Фининвест“ АД не притежават акции от дружества от Групата.

**20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ГРУПАТА ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2018 г. на Групата не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

## **21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ГРУПАТА В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

Към 31.12.2018 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения ѝ капитал.

## **22. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

„Загора Фининвест“ АД няма директор за връзка с инвеститорите.

За „СИИ Имоти“ АДСИЦ тази длъжност се изпълнява от Вилизар Чупетловски, e-mail: [chupetlovski.v@gmail.com](mailto:chupetlovski.v@gmail.com)

## **23. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ГРУПАТА.**

Цената на акциите на дружеството-майка зависи от нетната стойност на активите, изчислена на база на данните от изготвяните консолидирани финансови отчети.

Цената на акциите на дъщерното дружество се променя спрямо настроенята и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

## **24. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.**

**1. Структура на капитала на групата, включително ценните книжа, които са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас**

Към 31.12.2018 г. капиталът на „Загора Фининвест“ АД е в размер на 54 834 лв. (петдесет и четири хиляди осемстотин тридесет и четири лева), разпределени в 9 139 бр. (девет хиляди сто тридесет и девет броя) обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 6 лв. (шест лева) всяка. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към 31.12.2018 г. капиталът на „СИИ Имоти“ АДСИЦ е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в размер на 650 000 бр. (шестстотин и петдесет хиляди броя) обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. (един лев) всяка една, регистрирани за търговия на „БФБ - София“ АД.

**2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Всички акции на Групата се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на Групата не е необходимо получаване на одобрение от дружеството-майка или друг акционер.

**3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на групата, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Към 31.12.2018 г. основен акционер, притежаващ 7 375 броя акции на дружеството-майка, представляващи 80.70% от общия брой акции от капитала на Дружеството е „Астра Форс“ ЕООД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД. Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.ц+6

Към 31.12.2018 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 362 800 броя акции или 55.82 % капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството

#### **4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

В групата на „Загора Фининвест“ АД няма акционери със специални контролни права.

#### **5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на групата са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Групата няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Всеки служител, който е акционер на дружеството, гласува по свое усмотрение.

#### **6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на групата финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите**

Не съществуват особени ограничения в правата на глас на акционерите на в Групата на „Загора Фининвест“ АД.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството-майка и дъщерното й дружество може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите най-късно 14 дни преди датата на събранието.

Няма никакви ограничения върху правата на глас, включително ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

#### **7. Споразумения между акционерите, които са известни на групата и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

На Групата не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

#### **8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на групата и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ АД имат едностепенна система на управление.

Членовете на СД на дружеството-майка, както и на дъщерното й дружество се избират и освобождават от Общото събрание на акционерите на дружеството с обикновено мнозинство на присъстващите и представени акционери, освен в случаите когато законът или устава изисква квалифицирано мнозинство.

За членове на СД могат да бъдат избирани само лица, които отговарят на предвидените в закона и устава условия, както и след като удостоверят това по надлежния ред пред Общото събрание на акционерите, а именно:

- да бъдат дееспособни физически или юридически лица;
- да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

Изменения и допълнение в Уставите на дружествата се приемат с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

#### **9. Правомощията на управителните органи на групата, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Органите на управление са Общо събрание и Съвет на директорите /СД/.

СД на „Загора Фининвест“ АД управлява текущата дейност на групата и я представлява пред юридическите и физически лица в страната и чужбина. СД решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание, при спазване решенията на Общото събрание, разпоредбите на Устава и действащото законодателство.

Решенията се приемат с обикновено мнозинство, освен ако с устава или от закона не се определя друго мнозинство. За дейността си СД се отчита пред Общото събрание.

Съветът на директорите на „Загора Фининвест“ АД управлява групата съобразно закона и устава на дружеството-майка и приема решения по въпросите от своята компетентност:

Само с единодушие Съветът на директорите може да приема решение за сключването на сделки, в резултат, на които:

- групата придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да било форма дълготрайни активи на обща стойност над:

а) 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на групата;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на групата, когато в сделките участват заинтересувани лица;

- възникват задължения на групата към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по буква "а", а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на заинтересувани лица - над стойността по буква "б"

- вземанията на групата към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по буква "а", а когато длъжници на групата са заинтересувани лица - над 10 на сто от стойността по буква "б".

Сделките на групата с участието на заинтересувани лица, извън посочените по-горе подлежат на предварително одобрение от СД. Режимът на посочените сделки се подчинява на съответните разпоредби от ЗППЦК.

СД изготвя консолидиран доклад за дейността си - отчет за управлението и го предоставя за одобрение от редовното Общо събрание, което се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

СД предоставя пред Общото събрание годишния консолидиран финансов отчет и доклада на регистрираните одитори, както и предложението за разпределение на печалбата, които се одобряват от редовното общо събрание на акционерите.

СД не може да приема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството-майка. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

Оперативното управление се осъществява от Изпълнителен директор, който управлява и представлява групата, привежда в изпълнение решенията на ОС и на СД, решава всички въпроси, които според закона и устава не са от изключителната компетентност на ОС и на СД.

С цел по-добра организация на работата си, членовете на Съвета на директорите на дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ избират помежду си Председател и един изпълнителен член (Изпълнителен директор). Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Членовете на Съвета на директорите следва да отговарят на изискванията на българското законодателство и на устава на Дружеството. Съветът на директорите е колективен орган за управление на Дружеството. За своята дейност той се отчита пред Общото събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ. Членовете на Съвета на директорите имат равни права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на



функциите между тях, както и от допълнително предоставените управителни и представителни права и задължения на Изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, както и да опазват всички негови тайни по време на мандата си. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Съветът на директорите организира, ръководи, контролира дейността на Дружеството и решава въпроси свързани с нея, освен тези, които са включени в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите и на Изпълнителния директор. Съветът на директорите няма право да извършва разпоредителни сделки и други действия, за които съгласно устава и закона е необходимо предварително решение от Общото събрание на акционерите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

**10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на групата при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на групата; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато групата е длъжна да разкрие информацията по силата на закона**

Групата няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**11. Споразумения между групата и управителните ѝ органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Не съществуват споразумения между Групата и членовете на СД и служители на дружествата от Групата за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

**25. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

#### **Национален кодекс за корпоративно управление**

Групата извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дружествата от Групата относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

#### **Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

Групата спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на групата и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички консолидирани финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСФО, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и



представени тези консолидирани отчети. Консолидираните отчети се придружават от подробни консолидирани доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на Групата лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционна позицията си на стабилна институция. През 2017 г. продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на групата.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса на всяко от дружествата от Групата.

Групата на „Загора Фининвест“ АД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от Групата е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Консолидираните финансови отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо директора за връзки с инвеститорите.

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на дружествата от Групата „Загора Фининвест“ АД през 2018 г. е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

20.04.2019 г.



**Светослав Дечев**  
Изпълнителен директор