

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД

2019 г.

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПШК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

„Загора Фининвест“ АД (наричано по-нататък още „дружеството“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ет. 9. 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 има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 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, ул. „Вихрен“ № 27, ет. 5, ап. 13. „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. Дружеството-майка изготвя консолидиран финансов отчети. По чл. 32 от Закона за счетоводството, предприятието-майка на малка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес. Към 31.12.2019 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 55.82 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

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

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

	2019	2018
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
ОБЩО АКТИВИ	53 391	48 452
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	7 000	6 444
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	17 373	20 989
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	29 018	21 019
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	53 391	48 452

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
според същността на разходите
за 2019 година
(при един отчет)

	Пояснение	2019	2018
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Печалба от основна дейност	5	596	2 493
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	6	217	1 511
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти		96	60
Разходи за външни услуги	8	(198)	(291)
Разходи за персонала	9	(67)	(75)
Други разходи		(26)	(21)
Печалба от оперативна дейност		(291)	(387)
Печалба преди данъци		618	3 677
Разходи за данъци върху дохода:			
Разход за текущ данък	20	-	(294)
Разход за отсрочен данък	19	(62)	4
Печалба за годината		556	3 387
Доход на акция	10	60.90 лв.	370.63 лв.
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		556	3 387

Финансови показатели

	2019	2018
Показатели Финансова автономност		
коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.151	0.153
коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	6.627	6.519
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1.581	1.952
Коефициент на незабавна ликвидност	0.707	0.889

1.2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

Дейностите 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 дружеството е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лев.

Ценовият риск - „Загора Фининвест” АД е изложено 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 диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения. Инвестициите на дружеството 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 дружеството произтича от заемите. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, тъй като няма такива. По предоставените заеми не е изложено на риск – те са с фиксиран лихвен процент.

1.2.2. Кредитен риск:

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	24 608	21 639
Вземания от свързани лица	740	697
Финансови инструменти	20 328	18 501
Пари и парични еквиваленти	196	193
Балансова стойност	45 872	41 030

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

1.2.3. Ликвиден риск:

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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 доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети и допълнителни обяснения във връзка с тях.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност“.

Краткосрочни финансови активи

Вид	2019 ХИЛ. ЛВ.	2018 ХИЛ. ЛВ.
Краткосрочни финансови активи държани за търгуване	20 328	18 501

Краткосрочни финансови активи са общо 6 108 312 броя, със справедлива стойност 20 328 140.46 лв., като включват 5 952 232 броя акции и дялове по репо сделки със справедлива стойност 19 836 870.26 лв.

Към 31.12.2019 г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции в дъщерни дружества както следва:

Дългосрочни финансови активи

Име на предприятието	2019 ХИЛ. ЛВ.	2018 ХИЛ. ЛВ.
СИИ Имоти АДСИЦ	428	428
Общо	428	428

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

Основния процес, който Групата проследява, след датата към която е съставен отчета е развитието на световната и местна икономики в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19.

Въведеното на 13 март 2020 г. извънредно положение в България и наложените противоепидемиологични мерки, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Пазарната конюнктура е нестабилна; мерките на държавната власт са динамични, спрямо бързо променящата се обстановка; чувствителността на агентите, опериращи на капиталовите пазари се е повишила – всичко това обуславя динамиката в мерките, които Дружеството предприема с цел защита на правата на своите акционери/облигационери.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на Дружеството. Ръководството е фокусирало усилията си върху минимизиране на отрицателните ефекти на неизбежната финансово-икономическа криза, която се задава като резултат от предприетите мерки както на местно, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

Ръководството на „Загора Фининвест“ АД счита, че събитията, свързани с преодоляване на кризата, могат да окажат значителен ефект върху дейността на Дружеството през 2020 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не-коригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на публикуването му.

1.5. Вероятното бъдещо развитие на предприятието.

През 2019 г. основна задача на корпоративното ръководство 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 Дружеството, респективно защита интереса на всички акционери и облигационери е основен приоритет на ръководството на „Загора Фининвест“ АД и през следващата година.

Едно от основните предизвикателства пред мениджмънта на „Загора Фининвест“ АД ще е овладяване на потенциалните негативни ефекти в резултат на разпространението на COVID-19. Бизнес средата е изключително динамична и ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството.

Ръководството на Дружеството продължава да наблюдава развитието на създалата се ситуация и е в готовност да предприеме всички възможни мерки, за да ограничи неблагоприятното влияние на пандемията върху дейността на Дружеството.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Към 31.12.2019 г. Дружеството 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 предприятието;

„Загора Фининвест“ АД няма създадена клонова мрежа.

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

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

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

„Загора Фининвест“ АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието 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 ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: 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. 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 ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

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 НАДХВЪРЯВА 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

Приходи от дейността

	2019 ХИЛ. ЛВ.	2018 ХИЛ. ЛВ.
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	596	2 493
Нетен резултат от финансова дейност	217	1 511
Резултат от промяна в стойността на инвестиционни имоти	96	60
ОБЩО:	909	4 064

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 отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи. Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКАЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството 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.

Дружеството не е сключвало други съществени договори, извън тези, свързани с обичайната му дейност.

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

През 2019 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството 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 ДРУЖЕСТВОТО.

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	2019 г. ХИЛ. ЛВ.	2018 г. ХИЛ. ЛВ.
Условни активи		
Номинал по педирани вземания	1 950	-
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	10 218	11 084
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	11 136	6 666

Условните активи и пасиви са формирани от сключени договори за репо сделки през 2019 г. и 2018 г.

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 Дружеството в страната се съдържа в т. 1. През 2019 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити и емитираната през 2017 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	2019 ХИЛ. ЛВ.	2018 ХИЛ. ЛВ.
Банкови заеми	2 618	3 362
ОБЩО:	2 618	3 362

През 2016 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства 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 обл. Пловдив, общ. Марица, с Рогош. Заемът е с лихвен процент определен от БЛП + надбавка от 2,5%. Заемът е изплащан по погасителен план с месечна вноска в размер на 62 хиляди лева и последна вноска по заемът за изплащане на главницата е в размер на 76 хиляди лева.

Задължения по облигационен заем

Вид	2019 ХИЛ. ЛВ.	2018 ХИЛ. ЛВ.
Облигационен заем	18 360	19 827
ОБЩО:	18 360	19 827

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.

Облигационния заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.09.2017 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 29.03.2025 г. Падежите на главничните плащания започват от 29.09.2019 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено плащане следва да бъде направено на 29.03.2025 г. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите. Общата агрегатна стойност на застрахователното покритие възлиза на 25 316 хиляди лева.

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

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, в размер на 13 146 хил. лв., са предоставени при средна годишна лихвена в размер на 6.00%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2019 г. не е по-дълъг от една година, като 8 267 хил. лв. са обезпечени със залог на финансови инструменти.

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

Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа през отчетния период.

12. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на „Загора Фининвест“ АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2019 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 2019 г. инвестициите на Дружеството 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 31.12.2019 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетната стойност на активите към 31.12.2019 г.

ХИЛ. ЛВ.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	45 872	1. Текущи пасиви	29 018
2. Нетекущи активи	7 519	2. Дългосрочни кредити	17 373
Общо активи:	53 391	Общо пасиви:	46 391
Нетна стойност на активите (NAV)	7 000		

Капиталова структура към 31.12.2019 г.	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал	7 000
Банкови и облигационни заеми	17 031
Други нетекущи задължения	342
Текущи задължения	29 018

Към края на 2019 г. привлеченият капитал на Дружеството възлиза на 46 391 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия и други текущи заеми.

Към 31.12.2019 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 2.48.

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 Дружеството са свързани с изгълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2020 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 пазара, действащ в условията на COVID-19.

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 Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

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

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите 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 2019 г. не са извършвани промени в ръководството 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:

Иван Тилоев – 9 660.00 лв.

Даниел Мирчев – 9 660.00 лв.

Светослав Дечев – 23 200.00 лв.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИТЕ И ПРЕХВЪРЛЕНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ И/ИЛИ ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2019 г.

През отчетния период членовете на СД на „Загора Фининвест“ АД не са придобивали, прехвърляли и не притежават акции и/или облигации от Дружеството.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ДОГОВОРИ В ОСНОВАНИЕ НА ЧЛ. 2406 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН КЪМ 31.12.2019 г.

През отчетния период членовете на СД или свързани с тях лица не са сключвали договори по чл. 2406 от ТЗ.

21. ПРАВАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ДА ПРИДОБИВАТ АКЦИИ/ОБЛИГАЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО.

Правата на членовете на СД на „Загора Фининвест“ АД да придобиват акции и облигации, емитирани от Дружеството, са в съответствие с Устава и разпоредбите на ТЗ.

22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД КАТО НЕОГРАНИЧЕНО ОТГОВОРНИ СЪДРУЖНИЦИ, ПРИТЕЖАВАНЕТО НА ПОВЕЧЕ ОТ 25 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА ДРУГО ДРУЖЕСТВО, КАКТО И УЧАСТИЕТО ИМ В УПРАВЛЕНИЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА ИЛИ КООПЕРАЦИИ КАТО ПРОКУРИСТИ, УПРАВИТЕЛИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТИ.

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Светослав Дечев	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – изпълнителен директор, член на СД	Няма участия	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – изпълнителен директор, член на СД
Даниел Мирчев	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – член на СД „Данпекс“ ООД – управител	Няма участия	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – член на СД „Данпекс“ ООД – управител
Иван Тилоев	Няма участия	Няма участия	Няма участия

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРОНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2019 г. на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

Към 31.12.2019 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

25. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

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

26. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на „Загора Фининвест“ АД зависи от нетната стойност на активите, изчислена на база на данните от изготвяните финансови отчети.

27. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

1. Структура на капитала на дружеството, 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 31.12.2019 г. капиталът на „Загора Фининвест“ АД е в размер на 54 834 лв., разпределени в 9 139 бр. обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 6.00 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.

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 дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на „Загора Фининвест“ АД не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

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

Към 31.12.2019 г. основен акционер, притежаващ 7 375 броя акции на „Загора Фининвест“ АД, 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.

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

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

5. Системата 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.

Дружеството 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 дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

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

Правото на глас в Общото събрание на акционерите 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 дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството 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 дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Дружеството има едностепенна система на управление.

Съгласно Устава на „Загора Фининвест“ АД, членовете на СД на дружеството 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 на „Загора Фининвест“ АД 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 допълнения в Устава на дружеството се приемат с решение на общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 от представения капитал.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, 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 дружеството и го 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 дружеството съобразно закона и устава на дружеството 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:

- дружеството 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 дружеството;

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

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

Сделките на дружеството 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 ЗППЗК.

СД изготвя 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 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. Тези решения са от правомощията на Общото събрание на акционерите.

Оперативното управление се осъществява от Изпълнителен директор, който управлява и представлява дружеството, 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.

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

„Загора Фининвест” АД 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 дружеството и управителните му 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 „Загора Фининвест” АД и членовете на СД и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

28. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИНЗАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Национален кодекс за корпоративно управление

„Загора Фининвест“ АД 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 „Загора Фининвест“ АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасният 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

„Загора Фининвест“ АД 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 дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, 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 отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционна позицията си на стабилна институция. През 2019 г. продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

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 дружеството.

„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 „Загора Фининвест“ АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите 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 „Загора Фининвест“ АД през 2019 г. е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

20.07.2020 г.

Светослав Дечев
Изпълнителен директор

