

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

2018 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 (ЗППЦК), 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. 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 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, ж.к. 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. Дружеството-майка изготвя консолидиран финансов отчет. 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 31.12.2018 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 362 800 броя акции от „СИИ Имоти“ АДСИЦ, което е 55,81 % общия брой акции на дружеството.

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.

В хиляди лева

	2018 г.	2017 г.
ОБЩО АКТИВИ	48 452	43 782
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6 444	3 347
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	20 989	23 237
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	21 019	17 198
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	48 452	43 782

**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 основна дейност	5	2 493	2 633
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	5	1 511	(741)
Печалба / (Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти	5	60	(55)
Разходи за външни услуги	8	(291)	(179)
Разходи за персонала	9	(75)	(74)
Други разходи		(21)	(132)
Печалба от оперативна дейност		(387)	(385)
Печалба преди данъци		3 677	1 452
Разходи за данъци върху дохода:			
Раход за текущ данък	20	(294)	(2)
Разход за отсрочен данък	19	4	(118)
Печалба за годината		3 387	1 332
Доход на акция	10	370.63 лв.	145.77 лв.
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		3 387	1 332

Финансови показатели

	31.12.2018	31.12.2017
Показатели Финансова автономност		
коекфицент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.154	0.083
коекфицент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	6.475	11.990
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1.952	2.120
Коефициент на незабавна ликвидност	0.009	0.822

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 рисък - „Загора Фининвест“ АД е изложено на ценови рисък 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 рисък 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 рисък.

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

1.2.2. Кредитен рисък:

Финансовите активи на дружеството са вземания, пари в брой, в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен рисък е основно рисъкът, при който дружеството няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен рисък. Вземанията на дружеството са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 31.12.2018 г. са в размер на 22 336 хил. лева.

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

1.2.3. Ликвиден рисък:

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

В групата на краткосрочни финансови активи са представени акции в предприятия, търгувани на регулиран пазар. Класифицирани са като финансови активи държани за търгуване, които се отчитат по справедлива цена в печалбите или загубите. Преоценени са по справедлива цена - последна борсова цена към 31.12.2018 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Преоценката е призната във всеобхватния доход.

Краткосрочни финансови активи

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

Краткосрочни финансови активи са общо 5 735 463 броя, със справедлива стойност 18 500 513.12 лв., като включват 3 829 382 броя акции и дялове поrepo сделки със справедлива стойност 10 893 854.90 лв.

Към 31.12.2018 г. групата на дългосрочните финансови активи включва акции в дъщерни дружества както следва:

Дългосрочни финансови активи

Име на предприятие	2018 г.	2017 г.
	'000 лв.	'000 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.

Няма настъпили други важни събития след годишното счетоводно приключване.

1.5. Вероятното бъдещо развитие на предприятието.

През 2018 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 е основен приоритет на ръководството на „Загора Фининвест“ АД и през следващата година.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Към 31.12.2018 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 финансия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансия 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 рисък и риска на паричния поток.

„Загора Фининвест“ АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния рисък 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 ПРИХОДТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕННИТЕ 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, сервисни 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 ПРИХОДТЕ, 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 РАЗХОДТЕ ИЛИ ПРИХОДТЕ 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
Нетен резултат от финансова дейност	1 511	(741)
Резултат от промяна в стойността на инвестиционни имоти	60	(55)
ОБЩО:	4 064	1 837

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 СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за склучените 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 ОТКЛОНИЯВАТ 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 ВЪЗДЕЙСТВIЕТО 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 2018 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

	2018 г. хил.лв	2017 г. хил.лв
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	-	3 784
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	11 084	8 969
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	6 666	4 361

Условните активи и пасиви са формирани от сключени договори за репо сделки през 2018 г. и 2017 г., както и отразяват номинал по цедирани вземания към 31.12.2017 г., които са погасени.

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/НАЧИННИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. 1. През 2018 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	2018 г. '000 лв.	2017 г. '000 лв.
Банкови заеми	3 362	4 113
ОБЩО:	3 362	4 113

През 2016 г. Дружеството е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства: 10200KP- AA -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 обезначен 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	19 827	19 558
ОБЩО:	19 827	19 558

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

Срокност: 8 (осем) години

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

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

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 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.

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

12. АНАЛИЗ НА СЪТОНОШЕНИЕТО 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 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 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 31.12.2018 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетната стойност на активите към 31.12.2018 г.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	41 030	1. Текущи пасиви	21 019
2. Нетекущи активи	7 422	2. Дългосрочни кредити	20 989
Общо активи:	43 452	Общо пасиви:	42 008
Нетна стойност на активите (NAV)	1 444		

Капиталова структура към 31.12.2018 г.

Хил.лв.	
Собствен капитал	6 444
Банкови и облигационни заеми	20 709
Други нетекущи задължения	280
Текущи задължения	21 019

Към края на 2018 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 41 728 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия и други текущи заеми. Към 31.12.2018 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 3,26.

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

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАННИТЕ 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 2018 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 - 7 193,76 лв.
Даниел Мирчев - 7 193,76 лв.
Светослав Дечев - 24 210,60 лв.

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

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

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

Към 31.12.2018 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.

21. 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 31.12.2018 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

22. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

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

23. 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.

24. 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 31.12.2018 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 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. Информация 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 31.12.2018 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 служители 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 служители 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 изискава 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 допълнение 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 решението 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 дължници 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 ЗППЦК.

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 представява 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 склучени 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.

25. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите 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, 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 настърчава 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 изгответи и представени тези отчети. Отчетите се придржават 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 традиционно позицията си

на стабилна институция. През 2018 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 2018 г. е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

20.03.2019 г.

