

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

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
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	29.03.2017 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	29.09.2019 г.; 29.03.2020 г.; 29.09.2020 г.; 29.03.2021 г.; 29.09.2021 г.; 29.03.2022 г.; 29.09.2022 г.; 29.03.2023 г.; 29.09.2023 г.; 29.03.2024 г.; 29.09.2024 г.; 29.03.2025 г.
Лихва	5.40 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Загора Фининвест“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Загора Фининвест“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ, касаещи застрахователната полица. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № 1067 - Е / 15.11.2018 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

24.10.2018 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Загора Фининвест“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Загора Фининвест“ АД гр. Стара Загора 6000 ул. „Руски“ № 26 от 9.00 - 17.00 ч. тел. + 359 895 76 66 32, от 9.00 - 17.00 ч. info@zagorafin.com Светослав Дечев
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна ул. „Цар Асен“ № 20 от 9.00 - 17.00 ч. тел. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Драган Драганов

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Загора Фининвест“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, както и т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	5
3.	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	5
4.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	10
5.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	18
6.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	23
7.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	28
8.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	28
9.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	29
10.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	29
11.	ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	30
12.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	31
13.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	32
14.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	39
15.	СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ.....	40
16.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	40
17.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	41

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента - „Загора Фининвест” АД

„АБВ Инвестиции” ЕООД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса” АД

ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

НСС - Национални счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансово отчитане

СД - Съвет на директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар” АД

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Загора Фининвест” АД. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Загора Фининвест” АД – Светослав Иванов Дечев, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции” ЕООД – Драган Драганов и Камен Димов, в качеството и на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест” АД:

- **Светослав Иванов Дечев - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;**
- **Иван Кирилов Тилоев - Председател на Съвета на директорите;**
- **Даниел Мирчев Мирчев - член на Съвета на директорите,**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителят на годишния индивидуален финансов отчет на „Загора Фининвест” АД към 31.12.2016 г., на годишните индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Загора Фининвест” АД към 31.12.2017 г., изготвени в съответствие с МСФО, е **счетоводна къща „Сателит Х” АД**, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторът, проверил и заверил годишният индивидуален финансов отчет на „Загора Фининвест” АД за 2016 г. и годишните индивидуален и консолидиран финансов отчет за 2017 г. - **одиторско дружество „Дурин и партньори” ООД**, ЕИК 121478307, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Юри Венелин” № 17А, ет. 1, ап. 5, член на ИДЕС под № 038, чрез регистриран одитор Даниела Стоянова Дурина, ДЕС № 0473, с адрес гр. София, ул. „Юри Венелин” № 17А, ет. 1, ап. 5, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец” АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Загора Фининвест” АД като Застраховащ и „ЗАД Армеец” АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта относно Застрахователната полица.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции” ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен” № 20, представляван от управителите Драган Драганов и Камен Димов. Представяващите „АБВ Инвестиции” ЕООД като лица изготвили Регистрационния документ, както и на останалите части на Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

„Дурин и партньори“ ООД, одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121478307, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, ул. „Юри Венелин“ № 17А, ет. 1, ап. 5, член на ИДЕС под № 038, чрез регистриран одитор Даниела Стоянова Дурина, ДЕС № 0473, е извършило проверката на индивидуалния финансов отчет за годините, приключващи на 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г. и на консолидирания финансов отчет за годината приключваща на 31.12.2017 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, одиторът, назначен да одитира финансовите отчети на Емитента, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

За периода, обхванат от историческата финансова информация, не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Емитента, е подал оставка или е бил освободен от длъжност. На общо събрание на акционерите проведено на 16.07.2018 г. е взето решение финансовата информация на Дружеството за 2018 г. да бъде одитирана от „Ес Еф Одит“ ЕООД.

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Финансова информация от индивидуалните одитирани годишни финансови отчети за 2016 г. и 2017 г. и междинните индивидуални финансови отчети към 30.06.2018 г. изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване

Отчет за финансовото състояние	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи, в т.ч.	7 363	9 688
Инвестиционни имоти	6 935	6 990
Инвестиции в предприятия от групата	428	617
Инвестиции в други предприятия	-	2 081
Текущи активи, в т.ч.	36 419	13 561
Вземания от предприятия в групата	808	389
Финансови активи по справедлива стойност	14 131	-
Пари и парични еквиваленти	2	206
Текущи данъчни вземания	1	-
Други текущи вземания	21 477	12 966
Общо активи	43 782	23 249
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 347	2 015
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	1 873	581
Печалба/(загуба) от текущия период	1 332	1 292
Нетекущи пасиви, в т.ч.	23 237	4 304
Заеми	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
Пасиви по отсрочени данъци	317	198
Текущи пасиви, в т.ч.	17 198	16 930
Търговски задължения	1 112	1

„Загора Фининвест” АД

Заеми	15 969	16 808
Задължения за данъци върху дохода	3	1
Персонал	4	3
Други текущи пасиви	110	117
Общо собствен капитал и пасиви	43 782	23 249

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 443	673
Финансови разходи	(1 968)	(766)
Резултат от финансова дейност	475	(93)
Приходи от продажби на нетекущи активи	-	107
Балансова стойност на продадени стоки и материали	-	(231)
Резултат от продажба на нетекущи активи	-	(124)
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	1 362	1 805
Други приходи	-	1
Приходи по икономически елементи	1 362	1 806
Разходи за външни услуги	(179)	(33)
Разходи за амортизации	-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(74)	(33)
Други разходи	(40)	(31)
Извънредни приходи/разходи	(92)	-
Разходи по икономически елементи	(385)	(9)
Печалба преди данъчно облагане	1 452	1 490
Разход за текущ данък	(2)	-
Разход за отсрочен данък	(118)	(198)
Печалба/(загуба) за годината	1 332	1 292
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	1 332	1 292
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	744	1 043
Неконтролиращо участие	588	249

Отчет за финансовото състояние (индивидуален)	към 30 юни	към 31 декември
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи, в т.ч.	7 363	7 363
Инвестиционни имоти	6 935	6 935
Инвестиции в предприятия от групата	428	428
Инвестиции в други предприятия	-	-
Текущи активи, в т.ч.	40 679	36 419
Вземания от предприятия в групата	31	808
Финансови активи по справедлива стойност	12 748	14 131
Пари и парични еквиваленти	3	2
Текущи данъчни вземания	1	1
Други текущи вземания	27 896	21 477
Общо активи	48 042	43 782
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 579	3 347
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	3 205	1 873

Ефект от прилагане на МСФО 9	(1)	-
Печалба/(загуба) от текущия период	233	1 332
Нетекущи пасиви, в т.ч.	22 865	23 237
Заеми	2 990	3 362
Облигационен заем	19 558	19 558
Пасиви по отсрочени данъци	317	317
Текущи пасиви, в т.ч.	21 598	17 198
Търговски задължения	4 742	1 112
Заеми	16 689	15 969
Задължения за данъци върху дохода	1	3
Задължения към свързани лица	3	-
Персонал	1	4
Други текущи пасиви	162	110
Общо собствен капитал и пасиви	48 042	43 782

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход (индивидуален)	към 30 юни	
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 608	688
Финансови разходи	(1 930)	(269)
Резултат от финансова дейност	678	419
Обезценка на вземания	(230)	-
Разходи за външни услуги	(177)	(79)
Разходи за заплати и осигуровки	(38)	(30)
Други разходи		
Разходи по икономически елементи	(445)	(121)
Печалба преди данъчно облагане	233	298
Разход за текущ данък	-	-
Разход за отсрочен данък	-	-
Печалба/(загуба) за годината	233	298
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	233	298
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	188	240
Неконтролиращо участие	45	58

Финансова информация от консолидирания одитиран годишен финансов отчет за 2017 г. и междинния консолидиран финансов отчет към 30.06.2018 г. изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане

Отчет за финансовото състояние (консолидиран)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи, в т.ч.	7 886	10 017
Инвестиционни имоти	7 833	7 863
Репутация	53	73
Инвестиции в други предприятия	-	2 081
Текущи активи, в т.ч.	36 415	13 561
Вземания от предприятия в групата	802	389
Финансови активи по справедлива стойност	14 131	-
Пари и парични еквиваленти	4	206

Текущи данъчни вземания	1	-
Други текущи вземания	21 477	12 966
Общо активи	44 301	23 578
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 649	2 147
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	1 872	561
Печалба/(загуба) от текущия период	1 333	1 312
Неконтролиращо участие	302	132
Нетекучи пасиви, в т.ч.	23 237	4 406
Заеми	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
Дългосрочни задължения към свързани лица	-	102
Пасиви по отсрочени данъци	317	198
Текущи пасиви, в т.ч.	17 415	17 025
Търговски задължения	1 112	1
Заеми	15 969	16 808
Краткосрочни задължения към свързани предприятия	204	94
Задължения за данъци върху дохода	3	1
Персонал	7	3
Други текущи пасиви	120	118
Общо собствен капитал и пасиви	44 301	23 578

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход (консолидиран)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 443	673
Финансови разходи	(1 968)	(784)
Резултат от финансова дейност	475	(111)
Приходи от продажби на нетекучи активи	-	107
Балансова стойност на продадени стоки и материали	-	(231)
Резултат от продажба на нетекучи активи	-	(124)
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	1 194	1 842
Други приходи	101	84
Приходи по икономически елементи	1 295	1 926
Разходи за външни услуги	(185)	(38)
Разходи за амортизации	-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(82)	(39)
Други разходи	(50)	(97)
Разходи по икономически елементи	(317)	(176)
Печалба преди данъчно облагане	1 453	1 515
Разход за текущ данък	(2)	-
Разход за отсрочен данък	(118)	(198)
Разходи за данъци от печалбата	-	(35)
Печалба/(загуба) за годината	1 333	1 317
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	1 333	1 317
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	1 333	1 312
Неконтролиращо участие	-	5

Отчет за финансовото състояние (консолидиран)	към 30 юни	към 31 декември
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Нетекучи активи, в т.ч.	7 886	7 886

Инвестиционни имоти	7 833	7 833
Репутация	53	53
Текущи активи, в т.ч.	40 649	36 415
Вземания от предприятия в групата	-	802
Финансови активи по справедлива стойност	12 748	14 131
Пари и парични еквиваленти	4	4
Текущи данъчни вземания	13	1
Други текущи вземания	27 884	21 477
Общо активи	48 535	44 301
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 853	3 649
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	3 203	1 872
Печалба/(загуба) от текущия период	218	1 333
Неконтролиращо участие	290	302
Нетекущи пасиви, в т.ч.	22 865	23 237
Заеми	2 990	3 362
Облигационен заем	19 558	19 558
Пасиви по отсрочени данъци	317	317
Текущи пасиви, в т.ч.	21 817	17 415
Търговски задължения	4 742	1 112
Заеми	16 689	15 969
Краткосрочни задължения към свързани лица	208	204
Задължения за данъци върху дохода	48	3
Персонал	4	7
Други текущи пасиви	126	120
Общо собствен капитал и пасиви	48 535	44 301

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход (консолидиран)	към 30 юни	
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 417	687
Финансови разходи	(1 781)	(268)
Преоценка/обезценка на ФА по справедлива стойност	41	-
Обезценка на ФА по МСФО 9	(230)	-
Резултат от финансова дейност	447	419
Разходи за външни услуги	(182)	(82)
Разходи за заплати и осигуровки	(59)	(31)
Други разходи	-	(12)
Разходи по икономически елементи	(241)	(125)
Печалба преди данъчно облагане	206	294
Печалба/(загуба) за периода	206	294
Друг всеобхватен доход	-	
Общ всеобхватен доход за годината	206	294
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	218	295

Дружеството не е разпределяло дивидент за 2016 г. На общо събрание на акционерите проведено на 16.07.2018 г. е взето решение печалбата за 2017 г. да бъде отнесена като неразпределена печалба за минали години.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

4.1. Систематични рискове

4.1.1. Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. Макроикономическите показатели на страната към датата на Проспекта дават разнопосочни сигнали – от една страна дълго поддържаните от няколко правителства добри показатели за бюджетен дефицит и ниво на публичен дълг се влошават, но от друга – ключови макро индикатори, като нивото на заетост и ръст на БВП отбелязват съществено подобрение през последната година.

Темпът на нарастване на БВП на страната през последните пет години (съответно 0,9 % през 2013 г., 1,3 % през 2014 г., 3,6 % през 2015 г., 3,9 % през 2016 г. и 3,6 % през 2017 г.) се ускорява през 2015 г. и запазва високите нива през 2016 г. и 2017 г., водейки до намаление на безработицата. Така, по данни на НСИ, коефициентът на безработица достигна най-високи стойности в края на 2013 г. - 13.0 %, през 2014 г. бе отбелязано намаление до 10.6 % и тенденцията на устойчиво намаляване продължи и през 2015 г. - 7.9 % и 2016 - 6.7 % и 2017 г. – 5.6 %.

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евроразоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

4.1.2. Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в

стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. До въвеждането на валутния борд (1 юли 1997 г.), инфлационният риск имаше осезаемо въздействие върху резултатите на стопанските единици. След въвеждането на стабилизационната програма, валутния борд и фиксирането на курса на лева спрямо германската марка като резервна валута, инфлацията в България значително намаля, което доведе до стабилизиране на макроикономическата обстановка като цяло. Така сравнително ниската степен на инфлационен риск в страната позволява на действащите стопански субекти да генерират реални (а не инфлационни) доходи от дейността си, както и улеснява значително прогнозирането на краткосрочните и средносрочните бъдещи резултати. По данни на НСИ, инфлацията (измерена чрез средното годишно изменение на ИПЦ) през 2015 г. отбеляза намаление от 0,1 % спрямо предходната година, като дефлацията достигна 0,8 % през 2016 г. Ръстът в икономиката от последните години обаче се отрази в ръст и при инфлацията. През 2017 г. общия индекс на потребителските цени на годишна база се повиши с 2.1 %, което бе най-високият ръст след 2012 г.

4.1.3. Безработица

Годишите на преход на българската икономика след 1989 г. бяха белязани с висок ръст на безработицата. От условията на планова икономика, където заетостта бе „пълна“ преминахме към пазарна икономика. Множество от държавните предприятия, които осигуряваха заетост прекратиха дейността си и голяма част от населението остана без работа. След достигане на високи нива на безработица в рамките на 20 на сто от активното население в годините от новото хилядолетие процесите на ръст в безработицата се обърнаха.

Множество фактори повлияха на тези процеси, като сред тях са откриването на нови бизнес начинания, но и миграцията на работещите в чужбина при условията на по-високо заплащане доведоха до спад на безработицата в страната.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9% – 12.2%. През последните месеци обаче се забелязва трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега.

Високите нива на безработицата оказват негативно влияние, както на гражданите на страната, така и на стопанските субекти, като влиянието може да се търси по няколко линии. От една страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина. От друга страна икономиката се стимулира от потреблението и в частност вътрешното потребление. При висока безработица покупателната способност на населението намалява, а от там страда и бизнеса.

4.1.4. Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да

продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

Нестабилната политическата обстановка в България от началото на 2013 г., оказва неблагоприятно влияние върху икономическата стабилност на страната, внасяйки допълнителна неопределеност относно текущата ситуация. Смениха се няколко поредни правителства, които не можах да изкарат пълният си четири годишен мандат. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Все пак, след проведените на 26 март 2017 г. предсрочни парламентарни избори и последвалите преговори между политическите сили, бе формирано коалиционно правителство, което оцеля при няколко вота на недоверие от страна на опозицията. Наскоро приключи и българското председателство на Европейския съюз, което може да се квалифицира като успешен период за външната политика на страната.

4.1.5. Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Засега обаче би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

4.1.6. Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, дружеството е изложено на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

4.1.7. Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

4.1.8. Кредитен риск за държавата

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през последните години и забавянето на необходимите структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния

кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Положителна / Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

4.1.9. Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

4.2. Несистематични рискове

4.2.1. Рискови фактори касаещи експозицията на Дружеството към сектора на недвижимите имоти

Дружеството отчита следните рискове при инвестиции в недвижими имоти:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти – най-сериозния риск, пред който е изправен всеки инвеститор в имот. Въпреки че в дългосрочен план недвижимите имоти повишават оценката си съществуват множество фактори, които могат да доведат до краткосрочен и средносрочен спад в цените – навлизане на икономиката в рецесия; промяна в инвеститорските нагласи; законови промени касаещи експлоатацията на даден имот и т.н.;
- риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната им цена – възможно е Дружеството да бъде принудено да извърши бърза продажба на инвестиционен имот по цена под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. Дружеството се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента то не е изпадало в такава ситуация.
- намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване – за разлика от цените на имотите, които в дългосрочен план бележат ръст при цените на наемите не може да бъде изведена такава дългосрочна тенденция, която да е валидна за цялата страна – в столицата и големите градове, където е съсредоточено платежоспособното търсене цените на наемите растат, но в по-малките градове не може да се говори за повишение. Дори напротив – големия брой незаети жилища би следвало да доведе до по-висока конкуренция при предлагането, а оттам и до спад в равнищата на наемите;

- увеличение на разходите за строителство и ремонт – в случаите, в които Дружеството реализира инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти – строителство на сгради със различно предназначение разходите за строителство и ремонт са основно перо за него. При повишаването им директно се влошава финансовия резултат поради липсата на възможност за значимо повишение в приходната част поради конкурентната среда;
- риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - като Дружество осъществяващо дейност в сектора на недвижимите имоти инвестициите на „Загора Фининвест“ АД, както директно чрез закупуване на недвижими имоти, така и косвено, чрез инвестициите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ са подвластни на различни рискове – природни бедствия, човешка намеса и т.н. Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да сключват застраховки за защита на инвестициите си, като това е желателно и за другите професионални инвеститори, но има възможност застраховките да не покрият напълно направените инвестиции и в случай на настъпване на застрахователно събитие те да претърпят загуби;
- риск от повишаване на застрахователните премии – въпреки че застрахователния пазар у нас е силно конкурентен, пазарната конюнктура се променя – на застрахователите се налага да покриват по-широк кръг щети, честотата с която възникват някои щети (напр. наводнения, пожари) се повишава. В следствие на това се забелязва ръст в застрахователните премии;
- повишена конкуренция – в следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т.ч. и много чуждестранни инвеститори. След приключване на кризисните години след 2008 г. отново наблюдаваме засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестициите в сектора.;
- рискове от забава при придобиване на недвижими имоти – в случаите, в които Дружеството е решило да извърши инвестиция в имот е необходимо то да разполага с финансирането на тази инвестиция. Възможно е да има значителен времеви период между заделянето на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в други активи (банкови депозити, ценни книжа). Възможно е доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време;
- ниска ликвидност на недвижимите имоти – недвижимите имоти са един от най-слабо ликвидните активи. Причините за това са много – високи цени, разминаване в оценката на търсещите и предлагачите, липсата на единен пазар и т.н. В тези условия е възможно дори Дружеството да желае да реализира сделка (покупка или продажба) то да няма възможност да я реализира в желаните кратки срокове или на желаната цена;
- нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти – разходите за поддръжка са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването им финансовия резултат се влошава;
- невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване цената на заемното финансиране – използването на дългово финансиране повишава рентабилността на собствения капитал. Когато такова не може да бъде привлечено или цената му (лихвените нива) се повиши се налага Дружеството да разчита единствено на собствени средства. Същите обикновено са ограничени, а и изисканата доходност по тях е по-висока.

Това може да доведе до отхвърляне на инвестиционни проекти, които носят по-ниска доходност и косвено да понижат финансовия резултат на дружеството.

- рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда - приходите на Дружеството са зависими от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Следователно, Дружеството е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Преди сключването на договори с по-големи наематели, се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично се осъвременява за съществуващите големи наематели.;
- свиване на потребителското търсене в икономиката – както беше посочено по-горе търсенето е основна движеща сила в развитието на всяко дружество. Независимо дали става дума за търсене на имот, който собственика иска да продаде и да реализира капиталова печалба или за търсене на имот, който ще се отдава под наем/аренда при равни други условия по-голямото търсене води до по-висока цена за продавача, респективно наемодателя. През последните няколко години потребителското търсене у нас расте, но е напълно възможно тази тенденция да се обърне при развитие на нова финансова криза;
- потенциални отговорности за замърсяване на околната среда - тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

4.2.2. Рискови фактори свързани с инвестициите на Дружеството във финансови инструменти

- Зависимост от цените на финансовите инструменти - финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на „Загора Фининвест“ АД. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.
- Сетълмент риск – изразява се във вероятността от забава или неизпълнение на насрещен ангажимент по прехвърляне на парични средства или финансови инструменти по повод сключена сделка, при проявлението на която инвеститорът може да реализира загуба, пропусне ползи или изпадне в невъзможност да изпълни други свои последващи ангажименти за доставка на парични средства или финансови активи.
- Риск, свързан с емитента на ценните книжа - определя се от търговските, юридическите, управленските особености и характеристики на отделни емитенти, в чиито книжа инвестира Дружеството. Към датата на изготвяне на този Документ Дружеството се стреми да съсредоточава инвестициите си в инструменти на търгувани на регулиран пазар у нас или в страни от ЕС, които регулярно предоставят отчети на своите инвеститори.
- Рискове, свързани с погашенията на задълженията по дългови книжа - при придобиването на дългови книжа, „Загора фининвест“ АД влиза в ролята на кредитор на емитента. Дори и при анализ на финансовото състояние на дружеството емитент не е сигурно, че в бъдеще няма да настъпи забавяне при изплащането на лихвите и/или главниците по облигациите, които „Загора фининвест“ АД е придобило.

- Риск от нераздаване на дивиденди - възможността въпреки реализирана печалба от дружествата в инвестиционния портфейл, общото събрание на акционерите да не вземе решение за разпределение на дивидент.
- Риск от концентрация - в случай че „Загора фининвест“ АД инвестира значителен дял от собствените си активи във финансови инструменти на един емитент или на емитенти от една икономическа група Дружеството се излага на риск в бъдеще да срещне трудности при получаване на дължимите към него лихви и/или главници по облигации, респективно цената на дяловите финансови активи да спадне значително.

4.2.3. Други рискове, специфични за дружеството Емитент

- Данъчен риск - Общият данъчен риск при инвестиции във финансови инструменти се проявява при недостатъчно познаване на данъчното законодателство, регулиращо облагането на получените доходи от търговия със съответния финансов инструмент, както и вероятността от бъдеща промяна на законодателството в рамките на инвестиционния хоризонт на инвеститора. Всеки инвеститор следва самостоятелно да се запознае със съответното данъчно законодателство, приложимо относно конкретния финансов инструмент, пазара на търговия, платеца на дохода, самия инвеститор и т.н. Очакванията, че в Европейския съюз може да бъде въведен допълнителен данък върху финансовите трансакции, както и натиска за хармонизиране на данъците в различните държави-членки, правят данъчния риск по-съществен и в краткосрочен план.
- Бързият растеж на активите може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол - очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Загора Фининвест“ АД полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Дружеството вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Като се има предвид стратегията за експанзивен растеж, обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.
- Избор на неподходяща пазарна стратегия - бъдещите печалби и икономическата стойност на „Загора Фининвест“ АД зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дружествата, в които е инвестирано, както и от управлението на инвестиционния портфейл. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.
- Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции - бизнеса на Дружеството изисква извършването на капиталови разходи. „Загора Фининвест“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи на „Загора Фининвест“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.
- Зависимост от „ключов“ персонал - Дружеството зависи в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в неговите управителните и контролни органи. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на

разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал”.

- Валутен риск - По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството го излагат на валутен риск. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, тогава не се налага допълнително хеджиране. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените сделки. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Дружеството на валутен риск.
- Кредитен риск - Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. 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:
 - Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка;
 - по отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра;
 - 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. Загуба от обезценка не е признавана. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти;
- Лихвен риск - Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към датата на последния годишен финансов отчет към 31.12.2017 г., както и към датата на Проспекта, Дружеството не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- Ликвиден 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. 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. Ликвиден е и рискът от невъзможност за продажба на притежаваните от дружеството финансови инструменти във всеки един избран момент на желаната цена.

- Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните - всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Загора Фининвест“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Механизми за управление и минимизиране на рисковете в Дружеството Емитент

С оглед на факта, че Емитентът е насочил дейността си основно в придобиване на активи с цел бъдеща продажба, както и от реализиране на текущи доходи от тях (независимо от това дали говорим за придобиване на финансови активи, недвижими имоти или други активи) той е изложен на широк кръг от рискови фактори. Основният от тях е загуба на стойността на актива, което респективно води до загуба за Дружеството.

Налага се мениджмънтът да следва вътрешни процедури по оценка на по-важните рискове и при необходимост да взема мерки за тяхното минимизиране.

Процедурите преминават през няколко етапа:

1. Дефиниране на рисковия фактор;
2. Оценка на въздействието му върху Дружеството;
3. Оценка на сценариите в развитието на стойностите на фактора, респективно влиянието на тези стойности върху финансовото състояние на Дружеството. На този етап е важно да се оценят екстремалните стойности (най-добър и най-лош вариант) за развитието при дадения фактор и тяхното въздействие върху Дружеството;
4. Избор на мерки, с които да се минимизират бъдещите загуби за Дружеството – в т.ч. активно управление на инвестициите, застраховка на недвижими имоти, диверсификация на портфейла от финансови инструменти, диверсификация на капиталовите източници, ефективно управление на паричните потоци и др.;
5. Прилагане на мерките по т. 4.;
6. Контрол върху приложението на мерките и прилагане на коригиращи мерки в случай, че приложените мерки не водят до търсения резултат.

Във връзка с посоченото по-горе общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на развитието на определени икономически сектори, в които Дружеството има експозиции, с цел минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни оценки на активите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства, правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. История и развитие на емитента

5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Загора Фининвест“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД).

Наименованието на емитента е променяно по следния начин:

Дружеството е регистрирано по старо фирмено дело № 146/1991 и 4838/1991 и пререгистрирано по ново фирмено дело 923/1996 по описа на Старозагорски окръжен съд и е вписано в Регистъра на търговските дружества с фирма „Модно облекло“ ООД. „Модно облекло“ ООД е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 123017547.

На 18.06.2015 г. в Търговския регистър е вписана промяна в наименованието на дружеството, като новото наименование е „Загора Фининвест“ АД.

5.1.2. Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

С решение на Старозагорския окръжен съд от 26.02.1991 г. Дружеството е регистрирано по фирмено дело № 146/1991. Впоследствие на 20.11.1991 г. е извършена пререгистрация по фирмено дело № 4838/1991. На 22.03.1996 г. е извършена нова пререгистрация по фирмено дело 923/1996. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 123017547.

5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

Дружеството е учредено на 03.12.1991 г. с решение на управителния съвет на държавна фирма „Стил“ гр. Казанлък. С решение на старозагорския окръжен съд от 26.02.1991 г. Дружеството е регистрирано в регистъра за държавни фирми към Окръжен съд - Стара Загора с наименование „Модно облекло“. Дружеството е учредено за неограничен срок.

5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	българско
Юридическа форма	акционерно дружество
Седалище	гр. Стара Загора
Адрес на управление	ул. „Руски“ № 26
Телефон	+ 359 895 76 66 32
E-mail:	info@zagorafin.com
Web-site:	www.zagorafin.com

Предметът на дейност на дружеството е: 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.

Дружеството е с капитал 54 834 лева, разпределен в 9 139 бр. поименни акции с право на глас и номинална стойност 6 лева всяка една.

5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента

През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на „Загора Фининвест“ АД;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;

- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;

Заемите на Емитента към датата на Проспекта са, както следва:

Към датата на Проспекта Дружеството е емитент по емисия облигации с ISIN BG2100006175. Това е Емисията, за която се иска разрешение за допускане до търговия чрез настоящия Проспект. Емисията е в размер на 10 млн. евро, издадена на 29.03.2017 г., с падеж 29.03.2025 г., с лихвен процент – 5.40 %, платими два пъти годишно, обезпечена със застраховка „Разни финансови загуби“ по застрахователна полица № 17 100 1404 0000595015 от 29.03.2017 г.

Получени заеми на консолидирана основа към датата на последния одитиран отчет (31.12.2017 г.):

Нетекущи заеми – 22 920 хил. лв., в т. ч. банков заем 3 362 хил. лв. и облигационен заем 19 558 хил. лв. (заемът за който си иска допускане до търговия);

Текущи заеми – 15 969 хил. лв. - Банков заем и заеми от нефинансови предприятия.

По-долу е представена детайлна информация на задълженията на Емитента описани в предходния абзац:

Банков инвестиционен заем:

Първоначално отпусната сума: 4 850 хил. лв.

Остатъчна стойност към датата на последния одитиран отчет: 4 113 хил. лв., от които текуща част 751 хил. лв. и нетекуща част 3 362 хил. лв.

Дата на отпускане: 28.06.2016 г.

Падеж: 20.06.2023 г.

Лихвен процент: 5.00 %

Обезпечение: първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти и сгради, находящи се в с. Рогош, община Марица, област Пловдив.

Търговски заеми:

Задължения по репо сделки - 14 796 хил. лв.; срок – до 12 месеца; среден лихвен процент – 6.43 %

Получени заеми – 15 хил. лв.

Лихви по репо сделки и получени заеми - 407 хил. лв.

„Загора Фининвест“ АД няма предоставени гаранции в полза на трети лица.

Към датата на изготвяне на този Документ Дружеството не е в просрочие по посочените по-горе кредити.

Инвестиционни имоти:

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти:

- поземлен имот с идентификатор 62858.19.630 с площ 20 852 кв. м., ведно с построените в имота сграда с идентификатор 62 858.19.630.1 със застроена площ 713 кв. м., сграда с идентификатор 62858.19.630.2 със застроена площ 460 кв. м., сграда с идентификатор 62858.19.630.3 със застроена площ 91 кв. м., сграда с идентификатор 62858.19.630.4 със застроена площ 20 кв. м. и сграда с идентификатор 62858.19.630.5 със застроена площ 50 кв. м.;

- поземлен имот с идентификатор 62858.19.631 с площ 9 981 кв. м., находящ се в с. Рогош, ведно с построените в имота сграда с идентификатор 62858.19.631.1 със застроена площ 923 кв. м. и сграда с идентификатор 62858.19.631.2 със застроена площ 889 кв. м.;

- поземлен имот с идентификатор 62858.19.632 с площ 5 380 кв. м., находящ се в с. Рогош, община Марица, ведно с построените в имота сграда с идентификатор 62858.19.632.1 със застроена площ 900 кв. м. и сграда с идентификатор 62858.19.632.2 със застроена площ 218 кв. м.;

- поземлен имот с идентификатор 62858.19.627;

- поземлен имот с идентификатор 62858.19.629;

- поземлен имот с идентификатор 62858.19.626.

Дружеството е придобило гореописаните имоти с нотариална сделка на 29.06.2016 г.

Емитентът е взел решение инвестициите в публични дружества да се отчита като акции държани за търгуване, включително притежавания дял в „СИИ Имоти” АДСИЦ.

При частното пласиране на облигационната емисия „Загора Фининвест” АД е поело ангажимент да спазва следните условия:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 работни дни да предложи на ОС на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от ОС на облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитентът е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

Банката довереник на облигационерите, която следва да следи за спазването или не на финансовите съотношения е задължена да разкрива регулярно информация за всичко това в своя доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

Към 30.06.2018 г. коефициентите, които Емитентът се задължава да спазва са, както следва:

Пасиви/Активи: 92,1 %, изчислен, както следва: общо пасиви на консолидирана основа 44 682 хил. лв. разделени на общо консолидирани активи 48 535 хил. лв.

Покритие на разходите за лихви: 1,19, изчислен, както следва: печалбата от обичайната дейност на Групата от 206 хил. лв., увеличена с разходите за лихви в размер на 1 100 хил. лв., се разделя на разходите за лихви в размер на 1 100 хил. лв. В печалбата от обичайна дейност е включен и финансовия резултат по икономически елементи и резултата от финансова дейност, поради факта че оборота от финансова дейност значително превишава този по икономически елементи.

Текуща ликвидност: 1,86, изчислен, както следва: консолидираните краткотрайни активи 40 649 хил. лв. разделени на консолидираните краткотрайни пасиви 21 817 хил. лв.

Данните за изчисление на коефициентите по-горе са взети от консолидирания междинен отчет на Дружеството към 30.06.2018 г. Към датата на частното пласиране на облигациите Дружеството не е изготвяло консолидиран отчет и в предложението не е упоменато, че коефициентите ще се изчисляват на основата на консолидирани данни, но нашето мнение е, че това е правилно при изчисляването им.

Към 30.06.2018 г. Дружеството изпълнява и трите условия поети като ангажимент пред своите облигационери.

През последните години Емитентът формира динамичен портфейл от финансови активи, държани с цел реализиране на текуща доходност и капиталова печалба.

Към датата на посления одитиран консолидиран финансов отчет притежаваните от Дружеството активи съставляват:

- Акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар – 9 691 хил. лв., в т.ч. холдингови дружества – 4 108 хил. лв., дружества, инвестиращи в недвижими имоти – 4 635 хил. лв., промишленост – 735 хил. лв., финансов сектор – 198 хил. лв., туризъм – 15 хил. лв.

- Акции на непублични дружества – 12 хил. лв.

- Дялове на колективни инвестиционни схеми – 3 076 хил. лв.

С решение № 41-Е / 10.01.2018 г. Комисията за финансов надзор отказа потвърждение на изготвения проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, за която е изготвен настоящия Проспект.

След тази дата в Дружеството са постъпили искания за обратно изкупуване на 9 650 броя облигации. Дружеството изкупи облигациите по номиналната им стойност 1 000 евро ведно с натрупания купон на дата 22.01.2018 г. в определенния в чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК 7-дневен срок от постъпване на исканията за обратно изкупуване.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

Направените инвестиции от „Загора Фининвест” АД след датата на последния публикуван финансов отчет към 31.12.2017 г., са в миноритарни пакети акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар. Дружеството осъществява активно управление на портфейл от ценни книжа, което е съпроводено с голям брой сделки по покупко-продажба на финансови инструменти. „Загора Фининвест” АД извършва постоянно наблюдение и анализ на общото състояние на пазара и на дружествата от инвестиционния си портфейл, последвано от осъвременяване и ребалнасиране на портфейла, с цел следване на инвестиционната политика и постигане на оптимално съотношение между доходност и риск.

Към датата на изготвяне на този проспект „Загора Фининвест” АД разполага с портфейл от финансови активи на стойност 24 779 хил. лв. (по последни цени на търговия на инструментите), който е структуриран, както следва:



Дружеството не е извършвало сделки с инвестиционни имоти след датата на последния финансов отчет.

5.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на този Документ няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

„Загора Фининвест“ АД и дружествата, в които има инвестиции, не предвиждат извършване на капиталови разходи различни от обичайните за тяхната дейност.

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание на основните дейности на Емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

На 16.05.2014 г. е вписан в Търговския регистър предмет на дейност: реконструкция, модернизация, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

На 27.03.2017 г. в в Търговския регистър предмета на дейност на Емитента е допълнен: 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.

Направените анализи от страна на дружеството на макро рамката и очакваното бъдещо развитие на икономиката доведоха до желание за включване на сделки с недвижими имоти и ценни

книжа в предмета му на дейност. Пазарите, на които оперира Дружеството са динамични по своята същност и почти липсват прегради за свободно навлизане на нови участници. Позиционирането и диверсификацията са основните приоритети в стратегията за развитие на Дружеството, които допринасят за формирането на устойчив инвестиционен портфейл с дългосрочен хоризонт. С оглед на осъществяваната дейност и пазарното разнообразие от контрагенти, Дружеството не изпитва зависимост от ключови клиенти и доставчици.

Дружеството е избрало да инвестира в недвижими имоти в регион Пловдив поради бързото му развитие като индустриален и логистичен център. Очакванията за индустриалния пазар са големите компании да се насочват към индустриалните зони около град Пловдив, а малкия и среден бизнес към градските промишлени зони и новите, които се създават по входно-изходните артерии. В последните 24 месеца има засилено търсене, както на терени за индустриално строителство, така и на готови промишлени и складово-логистични бази.

Дружеството е избрало да създаде портфейл от ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, поради по-високата им ликвидност и очаквана доходност във връзка с общото подобрение на състоянието на икономиката и перспективите за засилване на инвестициите в алтернативни форми, предвид промяната в пазарната политика в банковия сектор.

Дружеството очаква финансовите му резултати да са в правопропорционална зависимост с развитието на пазарите на индустриални имоти и на ценни книжа.

Ускоряването на икономическия растеж, повишаването на доходите на населението и бързия спад на лихвите доведоха до ръст на имотният пазар и потвърдиха очакванията на ръководството. Очакванията за ръст на оборота и цените на финансовите инструменти, търгувани на БФБ, също се потвърди през последните две години. В следствие на новата стратегия дружеството регистрира трайно подобрение във финансовите си резултати. През 2014 г. то регистрира загуба в размер на 102 хил. лв., докато през 2015 г. реализира печалба в размер на 228 хил. лв., а през 2016 г. печалбата на Дружеството нарастна до 1 229 хил. лв.

6.1.2. Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

През разглеждания исторически период „Загора Фининвест“ АД започва да развива дейност в сферата на инвестициите във финансови инструменти и недвижими имоти.

6.2. Главни пазари

С оглед предмета си на дейност „Загора Фининвест“ АД осъществява основно дейност по придобиване, управление и продажба на акции и дялови участия в публични и непублични компании. Основните инвестиции на Дружеството са в ценни книжа, търгувани на „Българска фондова борса“ АД.

БФБ организира Основен и Алтернативен пазар, чиито най-съществени характеристики са:

- В края на второто тримесечие на 2018 г., акции на 134 дружества са регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ, 7 от които са регистрирани за търговия на сегмент Premium, 77 на сегмент Standard и 15 на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Отделно акции на 181 дружества са регистрирани за търговия на Алтернативен пазар, от които 140 на сегмент за акции, а 41 са регистрирани на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. На сегмента за облигации се търгуват 60 емисии;

- Към края на второто тримесечие на 2018 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на Основния пазар на БФБ, възлиза на 2,161 млрд. лева (сегмент акции Premium), 6,106 млрд. лв. (сегмент акции Standard) и 0,693 млрд. лв. (сегмент за дружества със специална инвестиционна цел). Отделно, дружествата, търгувани на Сегмент за акции на Алтернативния пазар, имат капитализация в размер на 14,400 млрд. лв., а тези търгувани на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на същия пазар – 0,374 млрд. лв. По този начин общата пазарна капитализация на дружествата търгувани на БФБ възлиза на 23,734 млрд. лв. При БВП за 2017 г. в размер на 98,631 млрд. лв. (предварителни данни от НСИ по производствения метод), това прави съотношение „Пазарна капитализация/БВП“ от 24.1 %;

• През второто тримесечие на 2018 г. на Основния пазар на БФБ са сключени 10 333 сделки, при които са изтъргувани 81 609 254 различни финансови инструмента на обща стойност 155 171 459 лв. Отделно на Алтернативния пазар са сключени 464 сделки при които са изтъргувани 4 566 605 различни финансови инструмента на обща стойност 8 392 783 лв.;

• Индексите на БФБ са четири: SOFIX, BGBX40, BG TR30 и BG REIT. Основният борсов индекс е SOFIX, като неговото изчисление започва на 20 октомври 2000 г. при базисна стойност от 100 пункта. SOFIX се състои от 15 емисии обикновени акции. Емисиите в SOFIX е необходимо да отговарят на определени изисквания за ликвидност, пазарна капитализация, фрий-флоут и брой акционери. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на 30 емисии обикновени акции, като всяка от тях е с равно тегло. BG REIT е секторен индекс, състоящ се от 7 емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрийфлоута и най-висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

Пазарът на недвижими имоти е основен пазар, на който „Загора Фининвест“ АД извършва дейност, пряко чрез придобит инвестиционен имоти и чрез инвестицията си в „СИИ Имоти“ АД СИЦ. Всички приходи от този пазар на дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България. Основните сегменти на пазара на недвижими имоти са търговски площи, офисни площи, логистични и индустриални площи и жилищните площи. Ръководството на Дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Загора Фининвест“ АД или дружествата, в които е инвестирано.

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за пета поредна година. Като по цени, ипотеките и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2.8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8.1 на сто спрямо същия период на предходната година, а през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрение и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
2017	24 969	3 216 308
30.06.2018	14 425	1 839 654

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгъната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

Започнати жилищни сгради – ново строителство

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883
2017	14 684	1 929 016
30.06.2018	10 352	1 288 393

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от пред кризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2017 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	9 993	852 061
2015	7 806	752 312
2016	9 342	787 366
2017	8 384	731 674
30.06.2018	3 815	354 604

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Това се отразява и в междинните данни за първото полугодие на 2018 г., през което е отчетен ръст в броя на сделките с 2.15% над същия период на 2017 г.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2017 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт.

При планинските курорти няма съществени изменения и като цяло се запазват тенденциите от миналата година по отношение на цени, обеми продажби и микс на купувачите.

През 2017 г. обемите на продажби и цените на морските имоти се запазват сходни с тези от 2016 г. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През 2016 г. за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот. През 2017 г. българите вече съставляват 50 % от купувачите в Слънчев бряг, а в курортите на юг от Бургас те са почти 100 % от купувачите към момента, т.е. пазарът по Южното Черноморие е почти изцяло български.

Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 г. е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи продължи да намалява през 2017 г., но през второто тримесечие на 2018 г. отново се забелязва ръст до 13.1 % спрямо 12.5 % през първото тримесечие на годината. Обемът на свободните търговски площи се свива под влияние на продължаващото усвояване на освободените търговски площи от напусналите страната търговски вериги Carrefour и Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. В края на 2017 г. оборотът в търговията на дребно, нараства до 149.3 пункта (при база 2010 г. = 100) спрямо 135.7 предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която в края на 2017 г. намалю до 5.7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2017 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4.5 на сто през 2016 г. до средни нива около 13 евро на квадратен метър, като през 2017 г. и през първото полугодие на 2018 г. наемните цени за офис площи клас А се запазват в диапазона 12 - 14 евро/кв. м. Наблюдаваната ясна тенденция за спад на незаетите площи приключи и в края на 2017 г. се наблюдава повишение в дела на незаетите площи до 10.0 %, а незаетите площи се повишиха с 19 000 кв. м. до 187 000 кв. м. През 2017 г. бяха въведени в експлоатация нови 111 000 кв. м. офис площи, което е най-висока стойност на показателя от 2011 г. насам. През годината увеличението в наетите площи достигна 146 000 кв. м. Към края на 2017 година в процес на изграждане са нови 340 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

6.3. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Загора Фининвест” АД.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

7.1. Икономическа група

Дружеството е част от икономическа група на „Астра Форс” ЕООД, ЕИК 831712879, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен” № 27, ет. 5, ап. 13. Дружеството е еднолична собственост на Владимир Тодоров Манов.

„Астра Форс” ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Алфа Асетс” ЕООД, ЕИК 121839298, с адрес гр. София 1618, район Витоша, ул. „Вихрен” № 27, ет. 5, ап. 13, което притежава 80.70 % от капитала на „Загора Фининвест” АД.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Загора Фининвест” АД.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

7.2. Дъщерни дружества

Към датата на проспекта „Загора Фининвест” АД няма инвестиции в дъщерни дружества. Инвестицията в „СИИ Имоти” АДСИЦ е класифицирана като акции държани за търгуване.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети към 31.12.2017 г. до датата на изготвяне на този документ.

8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента най-малко за текущата финансова година

Печалбата на Дружеството през 2017 г. се дължи на реализирани финансови приходи на стойност 2 443 хил. лв. и извършени преоценки на активи на стойност 1 194 хил. лв. Дружеството не може да е сигурно, че и в бъдеще ще бъдат реализирани подобен вид приходи и в същите обеми.

Тенденциите при пазара на финансови активи и при пазара на недвижими имоти в България, към които се е насочил Емитентът, са описани в т. 6.2 от този Документ.

На Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспектите на „Загора Фининвест” АД за текущата финансова година.

9. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

10. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

10.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на управителните органи на Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента

„Загора Фининвест” АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Загора Фининвест” АД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Светослав Иванов Дечев	27.03.2017 г.	27.03.2022 г., съгласно протокол от извънредно ОСА, проведено на 30.01.2017 г.	Изпълнителен директор
Иван Кирилов Тилоев	05.07.2016 г.	26.05.2018 г.	Председател на СД
Даниел Мирчев Мирчев	16.11.2016 г.	26.05.2018 г.	Член на СД

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Светослав Иванов Дечев – член на СД и Изпълнителен директор на „Загора Фининвест” АД.

Бизнес адрес: гр. Стара Загора 6000, ул. „Руски“ № 26.

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„СИИ Имоти” АДСИЦ, ЕИК 175006705	Член на СД и представляващ	20.09.2017 г. до момента

Иван Кирилов Тилоев – Председател на СД на „Загора Фининвест” АД.

Бизнес адрес: гр. Стара Загора 6000, ул. „Руски“ № 26.

Няма участия в управлението и собствеността на други дружества.

Даниел Мирчев Мирчев – член на СД на „Загора Фининвест” АД.

Бизнес адрес: гр. Стара Загора 6000, ул. „Руски“ № 26,

Участия в управлението и собствеността на други дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„СИИ Имоти” АДСИЦ, ЕИК 175006705	Член на СД	20.09.2017 г. до момента
„Данпекс” ООД, ЕИК 200355195	Съдружник и Управител	09.09.2008 г. до момента

10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или

други задължения.

11. ПРАКТИКА НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

11.1. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият

Към датата на Проспекта Дружеството няма одитен комитет. Емитентът ще свика извънредно ОСА, на което ще бъдат предложени за избор членове на одитен комитет.

11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация

Дружеството планира да се присъедини към Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („Кодекса на БФБ”), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Кодексът на БФБ е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса на БФБ са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на директорите, в съответствие с принципите за приемственост и устойчивост в неговата работа и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един от тях.

Заложен е и принципът за избягване и недопускане от директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Кодексът на БФБ съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до общото събрание за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устава, както и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът на БФБ съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица”. Добрата практика на корпоративното управление изисква съобразяване със заинтересованите лице в съответствие с принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай”, което означава, че Дружеството спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване

неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информацията относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ е разкривана в годишните отчети, които се публикуват чрез специализирана информационна агенция, както и на интернет страницата на „Загора Фининвест“ АД.

12. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

12.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

На 10.01.2017 г. „Астра форс“ ЕООД е продало 7 375 акции от капитала на „Загора Фининвест“ АД на Корпорация развитие КДА. На 20.06.2017 г. Корпорация развитие КДА е продала 7 375 акции от капитала на „Загора Фининвест“ АД на „Алфа Асетс“ ЕООД.

„Алфа Асетс“ ЕООД осъществява контрол като притежава 80,70 % от „Загора Фининвест“ АД. Владимир Тодоров Манов осъществява контрол върху „Алфа Асетс“ ЕООД чрез мажоритарния му собственик „Астра Форс“ ЕООД.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Загора Фининвест“ АД.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби.

Съгласно, чл. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

12.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Загора Фининвест“ АД.

13. ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

13.1. Историческа финансова информация

Одитираните финансови отчети за периодите преди 2016 г. са изготвени в съответствие с НСС и заедно с одиторските доклади са публикувани в Търговския регистър към Агенция по вписванията, като същевременно са на разположение в офисите на Дружеството.

От 2016 г. дружеството започва изготвяне на финансови отчети в съответствие с МСФО.

Годишните одитирани индивидуални финансови отчети за 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2017 г. и междинните индивидуален и консолидиран финансов отчет към 30.06.2018 г. са на разположение на интернет страницата на Дружеството (www.zagorafin.com).

В таблиците по-долу са използвани данни от одитирани финансови отчети на дружеството на индивидуална и консолидирана основа:

Отчет за финансовото състояние (индивидуален)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи, в т.ч.	7 363	9 688
Инвестиционни имоти	6 935	6 990
Инвестиции в предприятия от групата	428	617
Инвестиции в други предприятия	-	2 081
Текущи активи, в т.ч.	36 419	13 561
Вземания от предприятия в групата	808	389
Финансови активи по справедлива стойност	14 131	-
Пари и парични еквиваленти	2	206
Текущи данъчни вземания	1	-
Други текущи вземания	21 477	12 966
Общо активи	43 782	23 249
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 347	2 015
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	1 873	581
Печалба/(загуба) от текущия период	1 332	1 292
Нетекущи пасиви, в т.ч.	23 237	4 304
Заеми	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
Пасиви по отсрочени данъци	317	198
Текущи пасиви, в т.ч.	17 198	16 930
Търговски задължения	1 112	1
Заеми	15 969	16 808
Задължения за данъци върху дохода	3	1
Персонал	4	3
Други текущи пасиви	110	117
Общо собствен капитал и пасиви	43 782	23 249

Отчет за финансовото състояние (индивидуален)	към 30 юни	към 31 декември
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Нетекущи активи, в т.ч.	7 363	7 363
Инвестиционни имоти	6 935	6 935
Инвестиции в предприятия от групата	428	428
Инвестиции в други предприятия	-	-

Текущи активи, в т.ч.	40 679	36 419
Вземания от предприятия в групата	31	808
Финансови активи по справедлива стойност	12 748	14 131
Пари и парични еквиваленти	3	2
Текущи данъчни вземания	1	1
Други текущи вземания	27 896	21 477
Общо активи	48 042	43 782
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 579	3 347
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	3 205	1 873
Ефект от прилагане на МСФО 9	(1)	-
Печалба/(загуба) от текущия период	233	1 332
Нетекущи пасиви, в т.ч.	22 865	23 237
Заеми	2 990	3 362
Облигационен заем	19 558	19 558
Пасиви по отсрочени данъци	317	317
Текущи пасиви, в т.ч.	21 598	17 198
Търговски задължения	4 742	1 112
Заеми	16 689	15 969
Задължения за данъци върху дохода	1	3
Задължения към свързани лица	3	-
Персонал	1	4
Други текущи пасиви	162	110
Общо собствен капитал и пасиви	48 042	43 782

Отчет за финансовото състояние (консолидиран)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Нетекущи активи, в т.ч.	7 886	10 017
Инвестиционни имоти	7 833	7 863
Репутация	53	73
Инвестиции в други предприятия	-	2 081
Текущи активи, в т.ч.	36 415	13 561
Вземания от предприятия в групата	802	389
Финансови активи по справедлива стойност	14 131	-
Пари и парични еквиваленти	4	206
Текущи данъчни вземания	1	-
Други текущи вземания	21 477	12 966
Общо активи	44 301	23 578
Общо собствен капитал, в т.ч.	3 649	2 147
Основен капитал	55	55
Законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
Печалба/(загуба) от минали периоди	1 872	561
Печалба/(загуба) от текущия период	1 333	1 312
Неконтролиращо участие	302	132
Нетекущи пасиви, в т.ч.	23 237	4 406
Заеми	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
Дългосрочни задължения към свързани лица	-	102

Пасиви по отсрочени данъци	317	198
Текущи пасиви, в т.ч.	17 415	17 025
Търговски задължения	1 112	1
Заеми	15 969	16 808
Краткосрочни задължения към свързани предприятия	204	94
Задължения за данъци върху дохода	3	1
Персонал	7	3
Други текущи пасиви	120	118
Общо собствен капитал и пасиви	44 301	23 578

Активите на Дружеството нарастват на индивидуална основа нарастват от 23 249 хил. лв. в края на 2016 г. до 43 782 хил. лв. през 2017 г., а на консолидирана основа от 23 578 хил. лв. в края на 2016 г. до 44 301 хил. лв. през 2017 г.

През 2017 г. има значително нарастване на текущите активи. Увеличението се дължи на придобитите финансови активи по справедлива стойност от 14 131 хил. лв. и ръста на други текущи вземания от 12 966 хил. лв. през 2016 г. до 21 477 хил. лв. през 2017 г.

Същевременно нетекущите активи намаляват в следствие на спиране на отчитането като дълготрайни активи на инвестициите в други предприятия.

През 2017 г. Собственият капитал на Дружеството на консолидирана основа нараства от 2 147 хил. лв. до 3 649 хил. лв. Увеличението се дължи на повишение на печалбите от минали години.

През периода се отчита значителен ръст при задълженията на дружеството, основно в следствие на нарастване на нетекущите пасиви с размера на облигационния заем (19 558 хил. лв.).

Нарастването на активите и пасивите е в следствие на инвестиционната стратегия на дружеството за придобиване инвестиционен портфейл от финансови активи и недвижими имоти, като част от него е финансиран чрез заеми и дългови инструменти.

**Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход
(индивидуален)**

към 31 декември

	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 443	673
Финансови разходи	(1 968)	(766)
Резултат от финансова дейност	475	(93)
Приходи от продажби на нетекущи активи	-	107
Балансова стойност на продадени стоки и материали	-	(231)
Резултат от продажба на нетекущи активи	-	(124)
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	1 362	1 805
Други приходи	-	1
Приходи по икономически елементи	1 362	1 806
Разходи за външни услуги	(179)	(33)
Разходи за амортизации	-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(74)	(33)
Други разходи	(40)	(31)
Извънредни приходи/разходи	(92)	-
Разходи по икономически елементи	(385)	(9)
Печалба преди данъчно облагане	1 452	1 490
Разход за текущ данък	(2)	-
Разход за отсрочен данък	(118)	(198)
Печалба/(загуба) за годината	1 332	1 292
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	1 332	1 292
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	744	1 043
Неконтролиращо участие	588	249

**Отчет за печалбата или загубата и друг
всеобхватен доход (индивидуален)**

към 30 юни

	2018	2017
--	-------------	-------------

	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 608	688
Финансови разходи	(1 930)	(269)
Резултат от финансова дейност	678	419
Обезценка на вземания	(230)	-
Разходи за външни услуги	(177)	(79)
Разходи за заплати и осигуровки	(38)	(30)
Други разходи	-	
Разходи по икономически елементи	(445)	(121)
Печалба преди данъчно облагане	233	298
Разход за текущ данък	-	-
Разход за отсрочен данък	-	-
Печалба/(загуба) за годината	233	298
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	233	298
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	188	240
Неконтролиращо участие	45	58

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход (консолидиран)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Финансови приходи	2 443	673
Финансови разходи	(1 968)	(784)
Резултат от финансова дейност	475	(111)
Приходи от продажби на нетекущи активи	-	107
Балансова стойност на продадени стоки и материали	-	(231)
Резултат от продажба на нетекущи активи	-	(124)
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	1 194	1 842
Други приходи	101	84
Приходи по икономически елементи	1 295	1 926
Разходи за външни услуги	(185)	(38)
Разходи за амортизации	-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(82)	(39)
Други разходи	(50)	(97)
Разходи по икономически елементи	(317)	(176)
Печалба преди данъчно облагане	1 453	1 515
Разход за текущ данък	(2)	-
Разход за отсрочен данък	(118)	(198)
Разходи за данъци от печалбата	-	(35)
Печалба/(загуба) за годината	1 333	1 317
Друг всеобхватен доход	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	1 333	1 317
Печалба, принадлежаща на:		
Собственици на предприятието-майка	1 333	1 312
Неконтролиращо участие	-	5

През отчетния период се забелязва ръст в размера на финансовите приходи и финансовите разходи, в следствие на предприетата политика на Дружеството.

Разходите по икономически елементи на Дружеството на консолидирана основа са относително постоянни през периода като през 2016 г. са 176 хил. лв., а през 2017 г. са 317 хил. лв. Приходите по икономически елементи на консолидирана основа през 2016 г. са 1 926 хил. лв., а през

2017 г. намаляват до 1 295 хил. лв. в следствие на намаление в приходите от преоценки на активи и пасиви.

В резултат на промените в приходите и разходите в края на 2017 г. печалбата за годината и на индивидуална и на консолидирана основа остава приблизително на нивото от 2016 г.

Трайно подобряващите се финансови резултати на дружеството са следствие от неговата стратегия за структуриране на инвестиционен портфейл от подценени финансови активи и недвижими имоти, част от които са реализирани с печалба а инвестиционните имоти са преоценени съобразно тяхната актуална пазарна оценка.

Отчет за паричните потоци (индивидуален)	1 януари - 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Парични потоци от оперативни дейности		
Постъпления от клиенти	54	23
Плащания към доставчици	(45)	(680)
Парични потоци свързани с възнаграждения	(56)	(31)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(19)	(35)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-	261
Нетен поток, генериран от оперативни дейности	(71)	(462)
Парични потоци от инвестиционни дейности		
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	-	(4 924)
Плащания за придобиване на финансови активи	(38 242)	(220)
Постъпления от продажба на финансови активи	33 122	-
Заеми, предоставени на други предприятия	(6 507)	-
Погашения по заеми, предоставени на други предприятия	5 585	-
Получени лихви	317	130
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(3 000)	-
Нетен поток, използван в инвестиционни дейности	(8 725)	(5 014)
Парични потоци от финансови дейности		
Постъпления от заеми	21 123	6 549
Изплащане на заеми	(15 140)	(711)
Плащания на лихви	(1 777)	(475)
Други парични потоци от финансови дейности	4 386	(26)
Нетен поток, използван във финансови дейности	8 592	5 337
Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт	(204)	(139)
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината	206	345
Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината	2	206

Отчет за паричните потоци (индивидуален)	към 30 юни	
	2018	2017
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Парични потоци от оперативни дейности		
Постъпления от клиенти	-	54
Плащания към доставчици	(80)	(7)
Парични потоци свързани с възнаграждения	(33)	(9)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(17)	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-	(5)
Нетен поток, генериран от оперативни дейности	(130)	32
Парични потоци от инвестиционни дейности		
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	3 203	-

„Загора Фининвест” АД

Плащания за придобиване на финансови активи	(37 048)	(24 156)
Постъпления от продажба на финансови активи	32 571	10 842
Заеми, предоставени на други предприятия	(7 324)	(2 567)
Погашения по заеми, предоставени на други предприятия	3 709	373
Получени лихви	156	-
Нетен поток, използван в инвестиционни дейности	(4 733)	(15 508)
Парични потоци от финансови дейности		
Постъпления от заеми	18 092	26 672
Изплащане на заеми	(12 359)	(10 710)
Плащания на лихви	(855)	(616)
Други парични потоци от финансови дейности	(14)	(67)
Нетен поток, използван във финансови дейности	4 864	15 279
Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт	1	(197)
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината	2	206
Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината	3	9

**Отчет за паричните потоци
(консолидиран)**

1 януари - 31 декември

2017 2016

(одитирани данни в хил. лв.)

Парични потоци от оперативни дейности		
Постъпления от клиенти	54	23
Плащания към доставчици	(45)	(680)
Парични потоци свързани с възнаграждения	(59)	(31)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(20)	(35)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(5)	261
Нетен поток, генериран от оперативни дейности	(75)	(462)
Парични потоци от инвестиционни дейности		
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	-	(4 924)
Плащания за придобиване на финансови активи	(38 242)	(220)
Постъпления от продажба на финансови активи	33 122	-
Заеми, предоставени на други предприятия	(6 501)	-
Погашения по заеми, предоставени на други предприятия	5 585	-
Получени лихви	317	130
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(3 000)	-
Нетен поток, използван в инвестиционни дейности	(8 719)	(5 014)
Парични потоци от финансови дейности		
Постъпления от заеми	21 123	6 549
Изплащане на заеми	(15 140)	(711)
Плащания на лихви	(1 777)	(475)
Други парични потоци от финансови дейности	4 386	(26)
Нетен поток, използван във финансови дейности	8 592	5 337
Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт	(202)	(139)
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината	206	345
Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината	4	206

**Отчет за паричните потоци
(консолидиран)**

към 30 юни

2018 2017

(неодитирани данни в хил. лв.)

Парични потоци от оперативни дейности

Постъпления от клиенти	-	54
Плащания към доставчици	(85)	(7)
Парични потоци свързани с възнаграждения	(53)	(9)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(18)	(1)
Нетен поток, генериран от оперативни дейности	(156)	32
Парични потоци от инвестиционни дейности		
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	3 203	-
Плащания за придобиване на финансови активи	(37 048)	(24 156)
Постъпления от продажба на финансови активи	32 571	10 842
Заеми, предоставени на други предприятия	(7 299)	(2 567)
Погашения по заеми, предоставени на други предприятия	3 709	373
Получени лихви	156	-
Нетен поток, използван в инвестиционни дейности	(4 708)	(15 508)
Парични потоци от финансови дейности		
Постъпления от заеми	18 092	26 672
Изплащане на заеми	(12 359)	(10 710)
Плащания на лихви	(855)	(616)
Други парични потоци от финансови дейности	(14)	(67)
Нетен поток, използван във финансови дейности	4 864	15 279
Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт	0	(197)
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината	4	206
Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината	4	9

Нетният паричен поток от оперативна дейност за целият период е отрицателен като намалява от 462 хил. през 2016 г. до 75 хил. през 2017 г. (на консолидирана основа). Изменението идва основно в следствие на отчетените през 2016 г. се дължи на по-високите плащания към търговски контрагенти достигащи 680 хил. лв.

Засилената инвестиционна дейност на дружеството намира израз в увеличаване на негативния паричен поток от инвестиционна дейност на консолидирана основа – 8 719 хил. лв. през 2017 г. спрямо 5 014 хил. лв. през 2016 г. Значим е ръста както в плащанията за придобиване на финансови активи, така и в постъпленията от продажба на финансови активи. Докато през 2016 г. Дружеството е осъществило плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения от 4 924 хил. лв. през 2017 г. не са налице парични потоци от това естество. За сметка на това дружеството е предоставило заеми за 6 501 хил. лв.

Негативният паричен поток от инвестиционна дейност се компенсира от повишаващ се положителен поток при финансовите дейности. През 2017 г. нетният консолидиран паричен поток от финансова дейност достига 8 592 хил. лв., спрямо 5 337 хил. лв. година по-рано. Основният фактор за това повишение са постъпленията от заеми.

13.2. Финансови отчети

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г., информацията от които е използвана в настоящия документ, са публикувани в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

Същите са на разположение на потенциалните инвеститори на посочените на стр. 2 в документа адреси.

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2016 г. и 2017 г. е одитирана. Одиторският доклад към индивидуалния финансов отчет за 2016 г. не е бил отказван, а в него одиторът е посочил:

„Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2015 година, е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 31 март 2016 година.“

Одиторските доклади към индивидуалния и консолидиран финансов отчет за 2017 г. не са били отказани от одитора и в тях не се съдържат квалификации или откази.

В Проспекта няма друга финансова информация, която е одитирана.

13.4. Откога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация за Емитента е към 31.12.2017 г.. Последната неодитирана финансова информация за Емитента е към 30.06.2018 г.

13.5. Междинна и друга финансова информация

За целите на този проспект Дружеството е изготвило междинни индивидуален и консолидиран финансов отчет към 30.06.2018 г., които не са одитирани.

13.6. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, никое от дружествата в Групата на Емитента не е било страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Към датата на настоящия Проспект няма информация за опасност от възникване на държавни, правни и арбитражни производства (както и такива, за които съществува опасност да бъдат образувани), които биха могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилност на Групата на „Загора Фининвест“ АД.

13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Взето е решение инвестицията в „СИИ Имоти“ АДСИЦ да се отчети като краткосрочен финансов актив на разположение за продажба.

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния междинен финансов отчет към 30.06.2018 г. до датата на настоящия Проспект.

14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. Акционерен капитал

14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за техните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени

Към датата на Проспекта основният капитал на Дружеството е 54 834 лв., разпределен в 9 139 броя обикновени, поименни безналични акции с номинална стойност 6 лева всяка една. Всичките 9 139 броя акции са изцяло изплатени.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и

на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството не е емитирало привилегировани акции. През разглеждания период не е извършвано намаляване на капитала на „Загора Фининвест” АД.

Няма лица, притежаващи опции върху капитала на Дружеството или към които да има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

14.2. Учредителен договор и Устав

14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и Устава

При противоречие между Устава на Дружеството и законовите и подзаконовни нормативни актове, приложение намират законовите и подзаконовни нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава, 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.

Дружеството е регистрирано по фирмено дело старо № 146/1991 и 4838/1991 и пререгистрирано по ново фирмено дело 923/1996 по описа на Старозагорски окръжен съд. „Загора Фининвест” АД е пререгистрирано в Търговския регистър с ЕИК 123017547.

Уставът на „Загора Фининвест” АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg и на страницата на Дружеството (www.zagorafin.com).

15. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, доклади, както и информация от следните други източници (трети лица):

- Национален статистически институт – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Българска народна банка – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и

нейния източник.

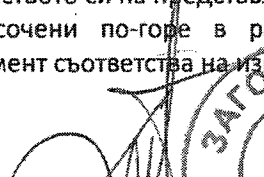
17. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

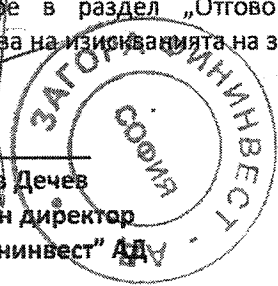
Този Проспект и допълнителна информация за „Загора Фининвест“ АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН www.fsc.bg.

Копия от всички документи, включващи: Протокол от заседание на СД, проведено на 27.03.2017 г., съдържащи решението относно издаване на облигациите; Договора за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“; Застрахователната полица (№ 17 100 1404 0000595015), както и всички приложения към нея документи във връзка с учредената полица за обезпечаване на емисията облигации, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) от 9:00 ч. до 17:00 ч. в офиса на Дружеството, гр. Стара Загора, ул. „Руски“ № 26, лице за контакт: Светослав Дечев, e-mail: info@zagorafin.com, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи - за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

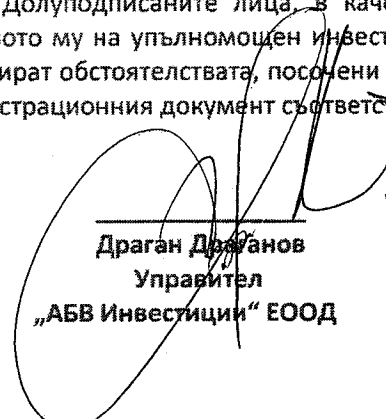
Годишните финансови отчети на Емитента, както и Уставът на Дружеството, са на разположение на обществеността на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията (www.brra.bg), а годишните финансови отчети на Емитента за 2014 г., 2015 г., 2016 г. и 2017 г., както и Уставът на Дружеството са на разположение на обществеността на интернет страницата на Емитента (www.zagorafin.com).

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Загора Фининвест” АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

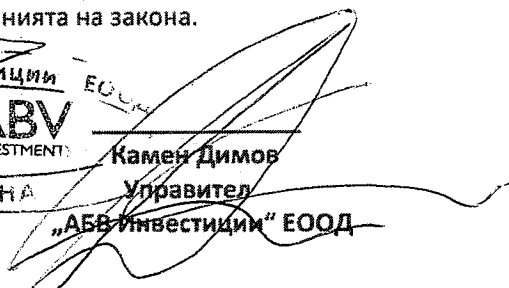

Светослав Дечев
Изпълнителен директор
на „Загора Фининвест” АД




Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции” ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Загора Фининвест” АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.

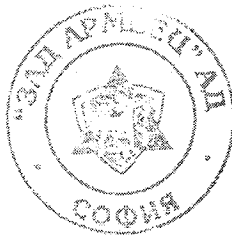

Драгана Драганов
Управител
„АБВ Инвестиции” ЕООД

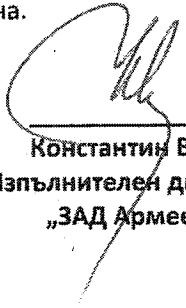



Камен Димов
Управител
„АБВ Инвестиции” ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец” АД, в качеството му на Гарант по издадената от „Загора Фининвест” АД облигационна емисия, с подписа си декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на закона.


Миролуб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец” АД




Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец” АД