

## РЕЗЮМЕ

### Част I 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



Проспектът 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 (Част II от Проспекта), както 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 Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето, 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.**

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.

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 24 (1) от Регламент (ЕС) 809/2004 г., изменен с Регламент (ЕС) № 486/2012 г.

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„Загора Фининвест“ АД</b> 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
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> 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.**

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:

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

**БФБ или Борсата** - „Българска фондова борса“ АД

**Дружеството или Емитента** - „Загора Фининвест“ АД

**ЗМПЗФИ** - 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

**КФН или Комисията** - Комисия за финансов надзор

**НСС** - Национални счетоводни стандарти

**МСФО** – Международни стандарти за финансово отчитане

**СД** - Съвет на директорите

**ОСА** - Общото събрание на акционерите

**ЦД** - „Централен депозитар“ АД

**Обезпечаваша страна или Гарант** - „ЗАД Армеец“ АД

**Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

Елемент	Оповестяване на информация
A.1	<i>Предупреждение към инвеститорите</i> Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта и всяко решение за инвестиране в предлаганите облигации следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата-членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили настоящия раздел, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.
A.2	Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на Проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

**Раздел Б – Информация за Емитента „Загора Фининвест“ АД**

Елемент	Оповестяване на информация																					
B.1	<i>Юридическо и търговско име на Емитента</i> Наименованието на Емитента е „Загора Фининвест“ АД.																					
B.2	<i>Седалище и правна форма на Емитента; законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си; държава на регистрация на Емитента</i> Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора 6000, ул. „Руски“ № 26.																					
B.4б	<i>Всички известни тенденции, засягащи Емитента и отраслите, в които извършва дейност</i> Няма известни за Емитента тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да имат значителен ефект върху проспектите на Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност.																					
B.5	<i>Описание на икономическата група, от която е част Емитента и позицията му в нея</i> „Загора Фининвест“ АД е част от икономическата 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.																					
B.9	Дружеството не представя прогнози за печалбите.																					
B.10	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.																					
B.12	<i>Избрана ключова финансова информация</i> Финансовата информация, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.12.2016 г. и 31.12.2017 г. е извлечена от индивидуалните и консолидираните финансови отчети на Емитента.  <b>Нетен доход</b> Следващите таблици показват доходите на Дружеството и техните основни компоненти, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. и от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на „Загора Фининвест“ АД за 2017 г. (като данните за 2016 г. са взети от информацията за предходен период на отчета). Представените са и данни от междинните финансови отчети към 30.06.2018 г.  <b>Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход (индивидуален)</b>																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2"><b>към 31 декември</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th><b>2017</b></th> <th><b>2016</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td align="center" colspan="2"><i>(одитирани данни в хил. лв.)</i></td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи</td> <td align="right">2 443</td> <td align="right">673</td> </tr> <tr> <td>Финансови разходи</td> <td align="right">(1 968)</td> <td align="right">(766)</td> </tr> <tr> <td><b>Резултат от финансова дейност</b></td> <td align="right"><b>475</b></td> <td align="right"><b>(93)</b></td> </tr> <tr> <td>Приходи от продажби на нетекущи активи</td> <td align="right">-</td> <td align="right">107</td> </tr> </tbody> </table>		<b>към 31 декември</b>			<b>2017</b>	<b>2016</b>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		Финансови приходи	2 443	673	Финансови разходи	(1 968)	(766)	<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>475</b>	<b>(93)</b>	Приходи от продажби на нетекущи активи	-	107
	<b>към 31 декември</b>																					
	<b>2017</b>	<b>2016</b>																				
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>																					
Финансови приходи	2 443	673																				
Финансови разходи	(1 968)	(766)																				
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>475</b>	<b>(93)</b>																				
Приходи от продажби на нетекущи активи	-	107																				

Балансова стойност на продадени стоки и материали	-	(231)
<b>Резултат от продажба на нетекущи активи</b>	-	<b>(124)</b>
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	1 362	1 805
Други приходи	-	1
<b>Приходи по икономически елементи</b>	<b>1 362</b>	<b>1 806</b>
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)	-
<b>Разходи по икономически елементи</b>	<b>(385)</b>	<b>(9)</b>
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>	<b>1 452</b>	<b>1 490</b>
Разход за текущ данък	(2)	-
Разход за отсрочен данък	(118)	(198)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>1 332</b>	<b>1 292</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>1 332</b>	<b>1 292</b>
<b>Печалба, принадлежаща на:</b>		
Собственици на предприятието-майка	744	1 043
Неконтролиращо участие	588	249

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

	<b>към 30 юни</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>

(неодитирани данни в хил. лв.)

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

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

**към 31 декември**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
--	-------------	-------------

(одитирани данни в хил. лв.)

Финансови приходи	2 443	673
Финансови разходи	(1 968)	(784)
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>475</b>	<b>(111)</b>
Приходи от продажби на нетекущи активи	-	107
Балансова стойност на продадени стоки и материали	-	(231)
<b>Резултат от продажба на нетекущи активи</b>	-	<b>(124)</b>
Разходи/приходи от преоценки на активи и пасиви	1 194	1 842
Други приходи	101	84
<b>Приходи по икономически елементи</b>	<b>1 295</b>	<b>1 926</b>
Разходи за външни услуги	(185)	(38)
Разходи за амортизации	-	(2)
Разходи за заплати и осигуровки	(82)	(39)
Други разходи	(50)	(97)
<b>Разходи по икономически елементи</b>	<b>(317)</b>	<b>(176)</b>
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>	<b>1 453</b>	<b>1 515</b>
Разход за текущ данък	(2)	-
Разход за отсрочен данък	(118)	(198)
Разходи за данъци от печалбата	-	(35)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>1 333</b>	<b>1 317</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>1 333</b>	<b>1 317</b>

<b>Печалба, принадлежаща на:</b>		
Собственици на предприятието-майка	1 333	1 312
Неконтролиращо участие	-	5

<b>Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход (консолидиран)</b>	<b>към 30 юни</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<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)	-
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>447</b>	<b>419</b>
Разходи за външни услуги	(182)	(82)
Разходи за заплати и осигуровки	(59)	(31)
Други разходи		(12)
<b>Разходи по икономически елементи</b>	<b>(241)</b>	<b>(125)</b>
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>	<b>206</b>	<b>294</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>206</b>	<b>294</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>206</b>	<b>294</b>

<b>Печалба, принадлежаща на:</b>		
Собственици на предприятието-майка	218	295
Неконтролиращо участие	(12)	(1)

#### **Активи**

Следващите таблици показват основните категории активи на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. и от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на „Загора Фининвест“ АД за 2017 г. (като данните за 2016 г. са взети от информацията за предходен период на отчета). Представените са и данни от междинните финансови отчети към 30.06.2018 г.

<b>Отчет за финансовото състояние (индивидуален)</b>	<b>към 31 декември</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
<b>Нетекущи активи, в т.ч.</b>	<b>7 363</b>	<b>9 688</b>
Инвестиционни имоти	6 935	6 990
Инвестиции в предприятия от групата	428	617
Инвестиции в други предприятия	-	2 081
<b>Текущи активи, в т.ч.</b>	<b>36 419</b>	<b>13 561</b>
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
<b>Общо активи</b>	<b>43 782</b>	<b>23 249</b>

<b>Отчет за финансовото състояние (индивидуален)</b>	<b>към 30 юни</b>	<b>към 31 декември</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Нетекущи активи, в т.ч.</b>	<b>7 363</b>	<b>7 363</b>
Инвестиционни имоти	6 935	6 935
Инвестиции в предприятия от групата	428	428
Инвестиции в други предприятия	-	-
<b>Текущи активи, в т.ч.</b>	<b>40 679</b>	<b>36 419</b>
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
<b>Общо активи</b>	<b>48 042</b>	<b>43 782</b>

Отчет за финансовото състояние (консолидиран)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
<b>Нетекущи активи, в т.ч.</b>	<b>7 886</b>	<b>10 017</b>
Инвестиционни имоти	7 833	7 863
Репутация	53	73
Инвестиции в други предприятия	-	2 081
<b>Текущи активи, в т.ч.</b>	<b>36 415</b>	<b>13 561</b>
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
<b>Общо активи</b>	<b>44 301</b>	<b>23 578</b>

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>
<b>Нетекущи активи, в т.ч.</b>	<b>7 886</b>	<b>7 886</b>
Инвестиционни имоти	7 833	7 833
Репутация	53	53
<b>Текущи активи, в т.ч.</b>	<b>40 649</b>	<b>36 415</b>
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
<b>Общо активи</b>	<b>48 535</b>	<b>44 301</b>

#### Задължения и капитал

Следващите таблици показват структурата на задълженията и капитала на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. и от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на „Загора Фининвест“ АД за 2017 г. (като данните за 2016 г. са взети от информацията за предходен период на отчета). Представените са и данни от междинните финансови отчети към 30.06.2018 г.

Отчет за финансовото състояние (индивидуален)	към 31 декември	
	2017	2016
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
<b>Общо собствен капитал, в т.ч.</b>	<b>3 347</b>	<b>2 015</b>
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
<b>Нетекущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>23 237</b>	<b>4 304</b>
Заеми	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
Пасиви по отсрочени данъци	317	198
<b>Текущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>17 198</b>	<b>16 930</b>
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
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>43 782</b>	<b>23 249</b>

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>
<b>Общо собствен капитал, в т.ч.</b>	<b>3 579</b>	<b>3 347</b>

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
<b>Нетекущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>22 865</b>	<b>23 237</b>
Заеми	2 990	3 362
Облигационен заем	19 558	19 558
Пасиви по отсрочени данъци	317	317
<b>Текущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>21 598</b>	<b>17 198</b>
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
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>48 042</b>	<b>43 782</b>

**Отчет за финансовото състояние  
(консолидиран)**

към 31 декември	
2017	2016

(одитирани данни в хил. лв.)

<b>Общо собствен капитал, в т.ч.</b>	<b>3 649</b>	<b>2 147</b>
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
<b>Нетекущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>23 237</b>	<b>4 406</b>
Заеми	3 362	4 106
Облигационен заем	19 558	-
Дългосрочни задължения към свързани лица	-	102
Пасиви по отсрочени данъци	317	198
<b>Текущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>17 415</b>	<b>17 025</b>
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
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>44 301</b>	<b>23 578</b>

**Отчет за финансовото състояние  
(консолидиран)**

към 30 юни		към 31 декември	
2018		2017	

(неодитирани данни в хил. лв.)

(одитирани данни в хил. лв.)

<b>Общо собствен капитал, в т.ч.</b>	<b>3 853</b>	<b>3 649</b>
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
<b>Нетекущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>22 865</b>	<b>23 237</b>
Заеми	2 990	3 362
Облигационен заем	19 558	19 558
Пасиви по отсрочени данъци	317	317
<b>Текущи пасиви, в т.ч.</b>	<b>21 817</b>	<b>17 415</b>
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
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>48 535</b>	<b>44 301</b>

**Парични потоци**

Следващите таблици показват паричните потоци на Дружеството, извлечени от одитираните годишни индивидуални отчети за 2016 г. и 2017 г. и от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на „Загора Фининвест“ АД за 2017 г. (като данните за 2016 г. са взети от информацията за предходен период на отчета). Представените са и данни от междинните финансови отчети към 30.06.2018 г.

**Отчет за паричните потоци  
(индивидуален)**

<b>1 януари - 31 декември</b>	
<b>2017</b>	<b>2016</b>

*(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	(56)	(31)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(19)	(35)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-	261
<b>Нетен поток, генериран от оперативни дейности</b>	<b>(71)</b>	<b>(462)</b>
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)	-
<b>Нетен поток, използван в инвестиционни дейности</b>	<b>(8 725)</b>	<b>(5 014)</b>
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)
<b>Нетен поток, използван във финансови дейности</b>	<b>8 592</b>	<b>5 337</b>
<b>Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банко овърдрафт</b>	<b>(204)</b>	<b>(139)</b>
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината	206	345
<b>Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината</b>	<b>2</b>	<b>206</b>

**Отчет за паричните потоци  
(индивидуален)**

<b>към 30 юни</b>	
<b>2018</b>	<b>2017</b>

*(неодитирани данни в хил. лв.)*

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)
<b>Нетен поток, генериран от оперативни дейности</b>	<b>(130)</b>	<b>32</b>
Парични потоци от инвестиционни дейности		
Плащания за придобиване 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	(7 324)	(2 567)
Погашения по заеми, предоставени на други предприятия	3 709	373
Получени лихви	156	-
<b>Нетен поток, използван в инвестиционни дейности</b>	<b>(4 733)</b>	<b>(15 508)</b>
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)



<b>Нетен поток, използван във финансови дейности</b>	<b>4 864</b>	<b>15 279</b>
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
<hr/>		
<b>Отчет за паричните потоци (консолидиран)</b>	<b>1 януари - 31 декември</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<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	(59)	(31)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(20)	(35)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(5)	261
<b>Нетен поток, генериран от оперативни дейности</b>	<b>(75)</b>	<b>(462)</b>
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)	-
<b>Нетен поток, използван в инвестиционни дейности</b>	<b>(8 719)</b>	<b>(5 014)</b>
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)
<b>Нетен поток, използван във финансови дейности</b>	<b>8 592</b>	<b>5 337</b>
<b>Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт</b>	<b>(202)</b>	<b>(139)</b>
Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината	206	345
<b>Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината</b>	<b>4</b>	<b>206</b>
<hr/>		
<b>Отчет за паричните потоци (консолидиран)</b>	<b>към 30 юни</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
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)
<b>Нетен поток, генериран от оперативни дейности</b>	<b>(156)</b>	<b>32</b>
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	-
<b>Нетен поток, използван в инвестиционни дейности</b>	<b>(4 708)</b>	<b>(15 508)</b>
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)
<b>Нетен поток, използван във финансови дейности</b>	<b>4 864</b>	<b>15 279</b>

	<p>Нетно (намаляване)/нарастване на пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт</p> <p>Пари, парични еквиваленти и банков овърдрафт в началото на годината</p> <p>Пари, парични средства и банков овърдрафт в края на годината</p>	<p>0</p> <p>4</p> <p>4</p>	<p>(197)</p> <p>206</p> <p>9</p>
	<p>В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2017 г.).</p> <p>Дружеството не е разпределяло дивидент за 2016 година. 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.</p>		
B.13	<p><i>Неотдавнашните събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента са, както следва:</i></p> <p>През последните 2 финансови години:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• не е осъществено преобразуване на „Загора Фининвест“ АД;</li> <li>• не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;</li> <li>• не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;</li> <li>• няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;</li> <li>• няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;</li> </ul> <p>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 лихвен процент – 5.40 %, платими два пъти годишно, обезпечена.</p> <p>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 този Проспект.</p>		
B.14	<p>„Загора Фининвест“ АД няма инвестиции в дъщерни предприятия.</p> <p>Емитента притежава 55,82 на сто от капитала на публичното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, като този пакет акции е класифициран като акции държани за търгуване.</p>		
B.15	<p>Предметът на дейност на „Загора Фининвест“ АД 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.</p> <p>Дружеството притежава портфейл от инвестиционни имоти и диверсифициран портфейл от ценни книжа.</p> <p>„Загора Фининвест“ АД има инвестиции в публичното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 175006705. Инвестицията е класифицирана като акции, държани за търгуване.</p>		
B.16	<p>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.</p> <p>„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.</p>		
B.17	<p><i>Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничеството му в рейтинговия процес</i></p> <p>Няма присвоен кредитен рейтинг на емисията или Емитента.</p>		
B.18	<p>За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Загора Фининвест“ АД сключи със „ЗАО Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката-довереник на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 944 400 евро. Срокът на полицата е до 29.05.2025 г.</p>		
B.19	<p>„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАО</p>		

	<p>Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.</p>
--	--

**Раздел В – Информация за ценните книжа**

Елемент	Оповестяване на информация
V.1	<p><i>Вид и клас на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително идентификационен код на ценни книжа</i></p> <p>Емисията е първа по ред - обикновени безналични, лихвоносни, обезпечени облигации, издадена от Дружеството при условията на частно предлагане, с обща номинална стойност 10 000 000 евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро, с ISIN код BG2100006175.</p>
V.2	<p><i>Валута на емисията ценни книжа</i></p> <p>Облигациите са деноминирани в евро.</p>
V.5	<p><i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i></p> <p>Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или заповед на облигации.</p>
V.8	<p>Описание на правата, свързани с ценните книжа; субординираност; ограничения на правата по ценните книжа</p> <p>Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;</li> <li>• вземания за лихви по притежаваните облигации;</li> <li>• право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);</li> <li>• право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;</li> <li>• право на информация;</li> <li>• право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 9 от ГПК;</li> <li>• право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.</li> </ul>
V.9	<p><i>Номинален лихвен процент; дата, от която започва да се начислява лихва и сроковете за изплащането ѝ; когато размерът не е фиксиран — описание на неговия базисен инструмент; падеж и споразумения за амортизация на заема, включително процедура за погасяването му; информация за дохода; име на представителя на притежателите на дългови ценни книжа</i></p> <p>Облигациите са лихвоносни, като лихва започва да се начислява при годишен лихвен процент от 5,40 %, фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual) считано от датата на емисията (29.03.2017 г.). Лихвата се изплаща два пъти годишно за изминал период на всяка дата на лихвено плащане. Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. „Дата на лихвено плащане“ е 6 (шест) месеца след датата на емисията (първата дата на лихвено плащане е през 2017 г.), като всяка следваща дата на лихвено плащане е 6 (шест) месеца след предходната дата на лихвено плащане. Последната дата на лихвено плащане съвпада с датата на падежа. Датите на лихвени плащания са посочени в съобщението за сключения облигационен заем по чл. 206, ал. 6 от ТЗ, обявено в Търговския регистър по партидата на Емитента с акт на вписване 20170404095228.</p> <p>Датите на лихвените плащания са както следва: 29.09.2017 г.; 29.03.2018 г.; 29.09.2018 г.; 29.03.2019 г.; 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. Датите на главничните плащания са</p>

	<p>както следва: – 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.</p> <p>В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Плащането на лихви и главницата по облигационния заем се извършва чрез ЦД, съгласно сключен договор с Емитента. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията).</p> <p>Дружеството е извършило първо лихвено плащане. Датата на следващото лихвено плащане е 29.03.2018 г. Датата на падеж на емисията е 29.03.2025 г.</p> <p>Цел на облигационния заем: Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от Дружеството за структуриране на инвестиционно портфолио от финансови инструменти и вземания, чрез използване на съвременни методи за диверсификация, с цел постигане на максимална доходност при оптимално ниво на риска. Всяка инвестиция ще се анализира индивидуално и с оглед на целите и възможностите дружеството ще придобива, както мажоритарни, така и миноритарни дялове от публични и непублични компании в България и чужбина с висок потенциал за ръст. Дружеството ще използва средствата от емисията за цялостното финансиране на настоящата и бъдещата си дейност включително и на консолидирана основа. С оглед на допълнителна диверсификация, част от средствата могат да се използват за покупка на недвижимо имущество, лихвоносни дългови книжа и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.</p> <p>В отношенията си с Емитента, облигационерите се представляват от Банка-довереник – „Тексим Банк” АД.</p>
V.10	Неприложимо
V.11	<p>Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари</p> <p>Ще бъде подадено заявление за регистриране за борсова търговия на Облигациите на Основния пазар на БФБ, Сегмент за облигации.</p>

### Раздел Г – Информация за рисковете

Елемент	Оповестяване на информация
Г.1	<p>Ключови рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност:</p> <p><u>Систематични рискове</u></p> <p><b>Макроикономически риск</b> - 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. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната 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. <b>Инфлационен риск</b> това е риск 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. <b>Безработица</b> - високата безработица намалява покупателната способност на населението, което води до негативни последици и за бизнеса. <b>Политически риск</b> – това е риск свързан 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</p>
Г.2	

	<p>финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите. <b>Валутен риск</b> - той се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. <b>Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива</b> В резултат на динамиката на пазарните условия, Групата е изложена 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. <b>Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка</b> - 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. <b>Кредитен риск за държавата</b> е риска, свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. <b>Риск от настъпване на форсмажорни събития</b> 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.</p> <p><u>Несистематични рискове</u></p> <p><b>Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти</b> – зависимост от пазарните цени на активите; сетълмент риск; риск от нераздаване на дивиденди; ликвиден риск; валутен риск.</p> <p><b>Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти</b> – намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; ниска ликвидност на недвижимите имоти; увеличение на разходите за строителство и поддръжка; повишена конкуренция; увеличение на цената на заемния капитал; свиване на потребителското търсене в икономиката; намаляване на чуждестранните финансови потоци към българската икономика; промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти; рискове, свързани с евентуална ипотечна криза.</p> <p><b>Рискове, специфични за Дружеството</b> – избор на неподходяща пазарна стратегия; кредитен риск; ликвиден риск; зависимост от ключови служители; оперативен риск; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество; неетично и незаконно поведение; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; риск от нарастване на разходите за застраховки; риск, Емитента да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции; риск от недостатъчно застрахователното покритие на дейността и активите на Емитента.</p>
<p>Г.3</p>	<p>Ключови рискове, специфични за облигациите:</p> <p><b>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа</b> - възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.</p> <p><b>Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори</b> - облигациите са сложни финансови инструменти. Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опит и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с</p>

функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

**Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по облигациите, когато те са дължими** - способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Загора Фининвест“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

**Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем** - потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката-довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

**Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена** - облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

**Риск от предплащане** - Облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания дължими към датата на предсрочното погасяване.

**Лихвен (ценови) риск** - лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

**Реинвестиционен риск** - рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

**Инфлационен риск** - инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

**Валутен риск** - настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

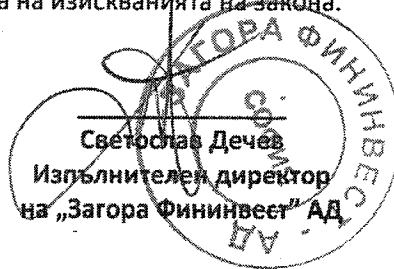
**Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени** - промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и

	<p>параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неprisъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.</p> <p><b>Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента</b> - обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователната полица ще бъде прекратена и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Банката довереник на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).</p>
--	---

**Раздел Д – Информация за предлагането**

Елемент	Оповестяване на информация
Д.2б	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рискове</i></p> <p>Набраните средства в размер на около 19 546 хил. лв. са използвани от Дружеството за:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Погасяване на задължения, включително рефинансиране на инвестиции, извършени в последните 12 месеца - 6 992 хил. лв. Лихвените нива на погасените задължения надвишават лихвения процент по настоящата облигационна емисия, като достигат до 6.5 на сто;</li> <li>• Плащания по договори за цесии – 3 460 хил. лв., от които част са безлихвени, а друга част са с лихвен процент от 6.0 на сто;</li> <li>• Придобиване акции на публични дружества, търгувани на регулиран пазар – 4 251 хил. лв., в т.ч. холдингови дружества – 1 327 хил. лв., дружества, инвестиращи в недвижими имоти – 1 169 хил. лв., финансов сектор – 1 755 хил. лв.;</li> <li>• Придобиване на дялове на колективни инвестиционни схеми – 4 225 хил. лв. Придобитите дялове са в колективни инвестиционни схеми с балансиран и високорисков профил;</li> <li>• Предоставяне на търговски заеми – 520 хил. лв.</li> </ul>
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i></p> <p>Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 44 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „Загора Фининвест” АД от 27.03.2017 г.</p> <p>Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 29.03.2017 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от СД на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията. Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ и ЦД.</p>
Д.4	<p>Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.</p>
Д.7	<p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или ЦД), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).</p>

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 Резюмето съответства на изискванията на закона.

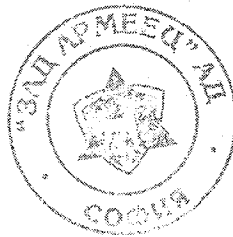


Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Загора Фининвест“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Резюмето съответства на изискванията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



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 Резюмето съответства на изискванията на закона.

Миролjub Иванов  
Изпълнителен директор  
„Зад Армеец“ АД



Константин Велев  
Изпълнителен директор  
„Зад Армеец“ АД