ДИМИТРОВИ ОДИТ ООД
ул.Шандор Петьофи 1
6400 гр.Димитровград
☎ (0391/6 27 65)
(0391/6 27 66)
факс (0391/6 22 92)

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА ЗАГОРА ФИНАКОРП АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на ЗАГОРА ФИНАКОРП АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2017 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството и Наредба № 38/25.07.2007г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Становище във връзка с чл. 33 Наредба № 38/25.07.2007г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

На базата на извършените процедури относно „правилата за вътрешната организация" на инвестиционен посредник „ЗАГОРА ФИНАКОРП" АД" създадени от и прилагани в дейността на „ЗАГОРА ФИНАКОРП" АД, нашето становище е, че създадената и прилаганата от инвестиционния посредник организация във връзка със съхранението на клиентските активи е в съответствие с изискванията на *чл. 28-31 от Наредба 38.*

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Димитрови одит ООД

Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Димитровград Рег. № 115 ДИМИТРОВИ ОДИТ ООД

Валентина Димитрова Димитрова

Управител, регистриран одитор

Маргарита Гергиева Димитрова

Регистриран одитор, отговорен за одита

Ул.Шандор Петьофи № 1

Димитровград

26 март 2018 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД **1**

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ **2**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ **3**

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ **4**

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО **5**

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО **7**

3. НЕТЕН РЕЗУЛТАТ ОТ СДЕЛКИ С ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ИНСТРУМЕНТИ **18**

4. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСОВИ ОПЕРАЦИИ **18**

5. НЕТЕН ЕФЕКТ ОТ КУРСОВИ РАЗЛИКИ **18**

6. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ **19**

7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ **19**

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ **20**

9. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ТЪРГУВАНЕ **20**

10. ВЗЕМАНИЯ **20**

11. ИНВЕСТИЦИИ В КАПИТАЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА **21**

12. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ **22**

13. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ **22**

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ **22**

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА **22**

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК **23**

ЗАГОРА ФИНАКОРП АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложение	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Нетен резултат от сделки с финансови активи и инструменти	3	216	58
Нетни приходи от финансови операции	4	50	36
Приходи от дивидент		29	54
Приходи от лихви		2	2
Нетен ефект от курсови разлики	5	(22)	63
Административни разходи	6	(89)	(90)
Резултат от оперативна дейност		**186**	**123**
Разход за данъци от печалбата	7	**(16)**	**(8)**
Нетна печалба за годината		**170**	**115**
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		**170**	**115**

Приложенията на страница от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет

Изп. Директор:
Даниел Руменов Гаргов

Изп. Директор:
Тенчо Христов Пилянов

Съставител:
Валентина Дякова Пилева

АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАГОРА ФИНАКОРП ХАСКОВО

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Димитровград Рег. № 115 ДИМИТРОВИ ОДИТ ООД

26.03.2018

ЗАГОРА ФИНАКОРП АД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2017 година

	Приложение	31.12.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
АКТИВИ			
Текущи активи			
Парични средства и парични еквиваленти	8	902	1 201
Блокирани парични средства	8	82	81
Парични средства на клиенти	8	1 039	908
Финансови активи, държани за търгуване	9	1 760	1 498
Вземания	10	15	12
		3 798	**3 700**
Нетекущи активи			
Инвестиции в капиталови ценни книжа	11	25	25
ОБЩО АКТИВИ		**3 823**	**3 725**
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Текущи пасиви			
Задължения по получени парични средства на клиенти		1 039	908
Текущи задължения	12	10	13
Данъчни задължения	13	1	1
		1 050	**922**
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		1 000	1 000
Резерви		1 603	1 688
Натрупани печалби		170	115
Общо собствен капитал	14	**2 773**	**2 803**
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		**3 823**	**3 725**

Финансовият отчет на страници от 1 до 25 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на 26.03.2018г. от:

Изп. Директор:
Даниел Руменов Гаргов

Изп. Директор:
Тенчо Христов Лилянов

Съставител:
Валентина Дякова Пилева

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Димитровград Рег. № 115 ДИМИТРОВИ ОДИТ ООД

26.03.2018

ЗАГОРА ФИНАКОРП АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложение	2017 BGN "000	2016 BGN "000
Парични потоци от специализирана инвестиционна дейност			
Собствена инвестиционна дейност			
Парични потоци, свързани с текущи финансови активи, (нетно)		(64)	(660)
Лихви, комисиони, дивиденти и други подобни, (нетно)		(8)	14
Положителни и отрицателни валутни курсови разлики, (нетно)		(22)	63
Други парични потоци от собствена инвестиционна дейност		(21)	(11)
Нетни парични потоци използвани в собствена инвестиционна дейност		**(115)**	**(594)**
Възложена инвестиционна дейност			
Парични потоци, свързани с ценни книжа на клиенти		293	357
Парични потоци, свързани с парични средства на клиенти		(60)	(82)
Нетни парични потоци от възложена инвестиционна дейност		**233**	**275**
Нетни парични потоци от /използвани в специализирана инвестиционна дейност		**118**	**(319)**
Парични потоци от неспециализирана инвестиционна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти, (нетно)		(19)	(10)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		(66)	(65)
Нетни парични потоци използвани в неспециализирана инвестиционна дейност		**(85)**	**(75)**
Парични потоци от финансова дейност			
Лихви, комисиони, дивиденти и други подобни		(200)	(100)
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност		**(200)**	**(100)**
Нетно намаление на паричните средства		**(167)**	**(494)**
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		2 190	2 684
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	8	**2 023**	**2 190**

Приложенията на страница от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Димитровград Рег. № 115 ДИМИТРОВИ ОДИТ ООД

26.03.2018

Изп. Директор:
Даниел Руменов Гаргов

Изп. Директор:
Тенно Христов Пилянов

Съставител:
Валентина Дякова Пилева

ЗАГОРА ФИНАКОРП АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2017 година

	Приложение	*Основен акционерен капитал*	*Законови резерви*	*Специализирани резерви*	*Натрупани печалби/(загуби)*	*Общо собствен капитал*
		BGN'000	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*
Салдо към 1 януари 2016 година		**1 000**	**100**	**1 565**	**123**	**2 788**
Промени в собствения капитал за 2016 година						
Разпределение на печалбата за резерви		-	-	23	(23)	-
Разпределен дивидент на акционерите		-	-	-	(100)	**(100)**
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	-	115	**115**
Салдо към 31 декември 2016 година		**1 000**	**100**	**1 588**	**115**	**2 803**
Промени в собствения капитал за 2017 година						
Разпределен дивидент на акционерите		-	-	(85)	(115)	**(200)**
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	-	170	**170**
Салдо към 31 декември 2017 година	14	**1 000**	**100**	**1 503**	**170**	**2 773**

Приложенията на страница от 5 до 25 са неразделна част от финансовия отчет

Изп. Директор:
Даниел Руменов Гаргов

Изп. Директор:
Тенчо Христов Лилянов

Съставител:
Валентина Дякова Пилева

АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАГОРА ФИНАКОРП ХАСКОВО

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО Димитровград Рег. № 115 ДИМИТРОВИ ОДИТ ООД

26.03.2018

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

"Загора Финакорп“ АД е акционерно дружество, регистрирано в Старозагорски окръжен съд по фирмено дело № 1553 от 1998 г. Дружеството е учредено през същата година. Дружеството е регистрирано като Инвестиционен посредник с Лиценз № РГ-03-0166/26.06.2006г. на комисията за финансов надзор. Лицензът е издаден на основание Ршение 71-ИП/29.07.1998 г. на Комисията по ценните книжа и фондовите борси и Ршение 372-ИП/07.06.2006 г. на Комисия за финансов надзор.

Последните промени в Устава на дружеството са приети с протокол от 10.10.2011 г. на Общо събрание на акционерите. След промяната седалището на "Загора Финакорп“ АД е гр. Хасково, и адрес на управление – България, Хасково, ул. "Добруджа" №.10, вх.Б, ет.2, офис 27, тел. (038) 66 06 61, факс: (038) 66 06 61.

Дружеството има офис в гр. Стара Загора. Електронният адрес е както следва: office@zf-bg.com , а електронната страница - www.zf-bg.com .

Собственост и управление

Дружеството е 100 % с частен акционерен капитал.

Към 31.12.2017 г. капиталът на дружеството е в размер на 1,000 хил.лв., разпределен в 100,000 броя поименни акции с номинална стойност 10 лв. всяка.

Към 31.12.2017 г. разпределението на акционерния капитал е както следва:

- „Финакорп” ООД - 50%
- „Форуком и Компания” ООД – 49 %
- „Загора Холд” АД - 1 %

"Загора Финакорп" АД има едностепенна система на управление. Органът за управление на дружеството е Съвет на директорите. Към 31.12.2017 г. Съветът на директорите е в състав:

- Тенчо Христов Лилянов – Председател на Съвета на директорите;
- Станислава Иванова Станкова – Заместник председател на Съвета на директорите
- Даниел Руменов Гаргов – Член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Даниел Руменов Гаргов и Тенчо Христов Лилянов заедно.

Към 31 декември 2017 общият брой на персонала в Дружеството е 6 работници и служители (31 декември 2016г. : 7).

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е сделки с ценни книжа за собствена или за чужда сметка на територията на Република България и в чужбина, посредничество за сключване на такива сделки, поемане на емисии на ценни книжа, управление на индивидуални портфейли от ценнн книжа и/или пари, с изключение на портфейли на инвестиционни дружества и пенсионни фондове, държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция /попечителска дейност/, инвестиционни консултации относно ценнн книжа, консултации и анализи на дружеста относно финансиране на дейността им, капиталовата им структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси, както и консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки с придобиване на предприятия, изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценнн книжа, представителство на притежателите на ценнн книжа пред емитента на ценнн книжа и на общи събрания на притежателите на ценни книжа, предоставяне на небанкови заеми за покупка на ценнн книжа и заемане на ценнн книжа при условия и ред, определени с наредба, търговия на неофициален пазар на ценни книжа, сделки с чуждестранни средства за плащане.

За осъществяване на дейноста си „Загора Финакорп” АД притежава лиценз № РГ-03-166/26.06.2006г. издаден от Комисия за финансов надзор.

Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2015 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	**2015 година**	**2016 година**	**2017 година**
БВП в млн. лева *	88,571	94,130	99,080*
Реален растеж на БВП *	3.6%	3.9%	3.8%*
Инфлация в края на годината *	-0.9%	-0.5%	1.8%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.76	1.77	1.73
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.80	1.86	1.63
Основен лихвен процент в края на годината	0.01	0.00	0.00
Безработица (в края на годината) *	10.0%	8.0%	7.1%

**Прогноза на БНБ за.2017 г., източник: БНБ;*

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на **“**Загора Финакорп” АД е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими в Европейския съюз за годишни финансови периоди, започващи най-рано на 1 януари 2017 г.респ. - и за предприятия в Р България, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – приет от ЕК).*;
- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК) – относно признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.*
- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) – подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК).

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни периоди, започващи на 1 януари 2017г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъда правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и на оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория – с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба”. Съгласно този модел всички очаквани загуби на един амортизируем финансов инструмент (актив) се признават на три етапа, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапи са: при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период или за целия живот на актива; и съответно - при настъпването на фактическа обезценка. Те определят и как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент. Обезценката на дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през другия всеобхватен доход се определя и измерва като се прилага същата методология както при финансовите активи по амортизирана стойност. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез

новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството, но не се очаква да окажат съществен ефект върху стойностите и класификацията на активите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите финансови активи и пасиви.

- *МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти – относно случаи компенсации при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна покрива два въпроса: а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо наличието на условия за предсрочно погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, инициирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане и при полза от по-ранно плащане. Също така а) съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието; б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените чрез новия стандарт оказват влияние върху счетоводната политика на дружеството, но не се очаква да окажат съществен ефект върху стойностите и квасификацията на активите, операциите и резултатите на дружеството по отношение на неговите финансови активи и пасиви.
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).*
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали съществено влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му,

доколкото не се очаква промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от дружеството услуги.

- *МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция;*

- *КРМСФО 23 (променен) – Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК).*

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- *МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК)*;
- *МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – приет от ЕК)*;
- *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК)*;

- *Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) - подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК)*;

- *КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК)*;
- *МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК)*;
- *МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС);*
- *МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК).*

Финансовия отчет е изготвен на база на историческата цена, с изключение на текущите инвестиции в ценни книжа, отчитани по справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условията на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в левовата равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на ежедневна база като се използва централен курс на БНБ за работен ден.

2.4. Финансови приходи

Основно финансовите приходи са от брокерски комисионни, продажба на валута и финансови активи и курсови разлики.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

2.5.Финансови разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Основно разходите са курсови разлики и разходи за комисиони.

Курсовите разлики от преоценката се третират като текущи финансови приходи и разходи и се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от курсови разлики от валутни операции.

2.6. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е по-малък от 3 месеца или нямат ограничение за ползване.

Паричните средства и еквиваленти с ограничение за ползване повече от 3 месеца са представени в отчета за финансовото състояние като блокирани парични средства.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по паричните депозити са включени като постъпления от собствена инвестиционна дейност.

2.7. Дългосрочни инвестиции

Инвестициите в дългосрочни финансови активи (в капиталови ценни книжа) - акции се представят по себестойностен метод, т.е. по разходи за придобиване. Приход от тях се отчита дотолкова, доколкото се получава дял от разпределение на нетния финансов резуртат след датата на придобиване. Методът е приложим независимо от размера на съучастието и класификацията му като дъщерно, асоциирано или малцинствено предприятие.

Дългосрочните инвестиции, представляващи участие в дъщерни и асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е платено.

2.8. Финансови активи, държани за търгуване

Борсово и извънборсово търгуемите ценни книжа са класифицирани като "държани за търгуване". При първоначалното им признаване те се оценяват по себестойност, в която се включват и разходите по извършване на сделката.

Печалбите или загубите, възникващи при изменение на справедливата стойност на даден

финансов актив се отчитат като приход или разход за текущия период.

В Отчета за финансовото състояние на дружеството се отчитат и незначителни участия и значителни участия в дялове, за които поради липса на справедлива /борсова/ стойност и надеждна оценка се отчитат по цена на придобиване.

Финансови активи (акции), класифицирани като държани за търгуване са тези, които се отчитат по справедлива стойност, и са придобити с цел да бъдат продадени в близко бъдеще. Финансовите активи (акции), държани за търгуване се котират активно на Българска Фондова Борса.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

2.10. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.11. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО) в Универсален пенсионен фонд (за лицата, родени след 31.12.1959 г.), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и

професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица за работените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Дългосрочни доходи при пенсиониране

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние. Поради незначителния размер на този разход дружеството не е назначило актюер.

Доходи при напускане

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда, работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор, преди пенсиониране, определени видове обезщетения.

2.12. Акционерен капитал и резерви

ЗАГОРА ФИНАКОРП АД е акционерно дружество и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на акционерен капитал, който да служи като обезпечение на кредиторите на Дружеството за изпълнение на техните вземания към него. Акционерите отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава на Дружеството то е длъжно да формира фонд Резервен, като източници на фонда могат да бъдат:

- Двадесет процента от годишната печалба;
- Разликата между емисионната и номиналната стойност на акциите

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходната година.

Когато средствата във фонда спаднат под 10 процента от капитала, дружеството е длъжно да ги възстанови в срок до една година.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) Дружеството е длъжно да формира фонд Резервен (специализирани резерви), средствата в който не могат да бъдат по-малко от 10 на сто от капитала. Когато средствата във фонд "Резервен" спаднат под този минимален размер, дружеството е длъжно да ги възстанови в срок до една година

2.13. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10 % (2016 г. : 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

2.14. Финансови инструменти

Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията финансови активи държани за търгуване и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи и се определя от ръководството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансовото състояние си финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице).

Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва.

2.15. Представяне на поетите ангажименти към клиенти на посредника

ИП „Загора Финакорп” АД като небанкова финансова институция и съобразно получения лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник оперира основно с привлечени средства на своите клиенти. Обхвата на лиценза на инвестиционния посредник му позволява да търгува за чужда сметка, поради което спецификата на дейността на дружеството се състои в управление на парични средства и активи на клиенти и посредничене при сключване на сделки на регулиран български пазар за финансови инструменти. Тази дейност се извършва по поети ангажименти по договори за брокерски услуги.

Договорите за брокерски услуги включват клиенти, които извършват борсова търговия чрез системата COBOS. За извършване на дейността си посредника разполага с необходимото програмно и техническо осигуряване, позволяващо отделяне на клиентските активи и парични средства в самостоятелни счетоводни сметки, организирани на синтетично и аналитично ниво. Аналитичното ниво е организирано по клиенти, видове клиентски активи и парични средства. Софтеурът, използван в процеса на работа на посредника, му позволява във всеки един момент да проследява състоянието по всяка клиентска партида в парични средства и ценни книжа, да представя вярно и често състоянието по индивидуалните партиди на клиентите.

Паричните средства на клиенти се отчитат в български лева, а когато са в чуждестранна валута, се преоценяват по фиксинг на БНБ всеки работен ден. Активите на клиенти се отчитат по видове в зависимост от пазара на който се търгуват, същността им, и валутата на ценната книга или инструмента.

Източниците на информация за текущите цени на ценните книжа на клиенти под формата на акции и други активи, според конкретните нужди, са фондовите и стокови борси, авторитетни рейтингови и информационни агенции, оценки от брокери и маркет-мейкъри с добра репутация, цена на обратно изкупуване, котирана от взаимни фондове, търговски и централни банки и други. Борсово търгуваните финансови инструменти, се оценяват от Дружеството по достъпна ценова информация от фондовите борси на която се търгуват или от ежедневно публикувани цени от брокери с добра репутация, при които се търгуват инструментите. Ценните книжа, за които няма ежедневно информация за текуща цена, се оценяват в Дружеството по избран метод за преоценка. Методите за преоценка, които може да се използват са – метод на дисконтираните парични потоци, метод на нетната балансова стойност на активите, метод на съотношението цена/печалба и други.

Паричните средства на клиентите се внасят и съхраняват по специална DVP сметка, чрез която се извършват плащанията по сключените сделки с финансови инструменти на националния регулиран пазар или се съхраняват по отделни банкови сметки, специално създадени за съхранение на клиентски парични средства. Чуждите активи под формата на ценни книжа не се представят в балансовото число.

3. НЕТЕН РЕЗУЛТАТ ОТ СДЕЛКИ С ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ИНСТРУМЕНТИ

	2017	*2016*
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от операции със собствени ценни книжа	3,167	3,098
Разходи от операции със собствени ценни книжа	(2,951)	(3,040)
Нетно	**216**	**58**

4. НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСОВИ ОПЕРАЦИИ

	2017	*2016*
	BGN '000	***BGN '000***
Приходи от комисиони	90	81
Разходи за комисиони	(40)	(45)
Нетно	**50**	**36**

5. НЕТЕН ЕФЕКТ ОТ КУРСОВИ РАЗЛИКИ

	2017	*2016*
	BGN '000	***BGN '000***
Положителни валутни разлики	70	181
в.т.ч от валутни сделки	*-*	*63*
ежедневни преоценки	*70*	*118*
Отрицателни валутни разлики	(92)	(118)
в.т.ч от ежедневни преоценки	*(92)*	*(118)*
Нетно	**(22)**	**63**

6. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

***Административните разходит**е* включват:

	2017	***2016***
	BGN '000	***BGN '000***
Разходи за персонала	66	66
Разходи за външни услуги	23	24
в.т.ч. поддръжка програмен продукт	*9*	*9*
наем	*3*	*4*
консултански услуги	*8*	*8*
интернет услуги	*2*	*2*
застраховка кола	*1*	*1*
Общо	**89**	**90**

7. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Основните компоненти на ***разхода/(икономията) на данъци върху печалбата*** за годините, завършващи на 31 декември са:

	2017	***2016***
	BGN '000	***BGN '000***
Отчет за всеобхватния доход		
Данъчна печалба /(загуба) за годината по данъчна декларация	161	78
Текущ разход за данъци върху печалбата за годината	16	8
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	**16**	**8**

	2017	***2016***
	BGN '000	***BGN '000***
Равнение на данъчния разход/(икономия) на данъци върху печалбата определен спрямо счетоводния резултат		
Счетоводна печалба/(загуба)за годината	186	122
Данъци върху печалбата – 10% (2016 г.: 10%)	19	12
От непризнати суми по данъчна декларация		
Свързани с намаления - 36 хил.лв. (2016 г.: 53 хил.лв.)	(4)	(5)
Свързани с увеличения - 10 хил.лв. (2016 г.: 7 хил.лв.)	1	1
	(3)	(4)
Общо разход за данъци върху печалбата, отчетени в Отчета за всеобхватния доход	**16**	**8**

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Разплащателни сметки	891	1,201
в.т.ч. лева	*717*	*959*
валута	*174*	*242*
Блокирани парични средства	82	81
в.т.ч. валута	*82*	*81*
Парични средства в брой	*11*	-
в.т.ч. лева	*2*	-
В.т.ч. валута	*9*	-
Парични средства на клиенти	1,039	908
Общо	**2,023**	**2,190**

9. ФИНАНСОВИ АКТИВИ, ДЪРЖАНИ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Финансовите активи, държани за търгуване включват:

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Акции в оборотен портфейл	1,400	1,187
Компенсаторни инструменти	240	191
Дружествени дялове	120	120
Общо	**1,760**	**1,498**

10. ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Вземания от клиенти	13	11
Обезценка на вземания	(5)	(5)
Разчети с ведомства	6	5
Предплатени разходи	1	-
Вземания по начислени лихви	1	1
Общо	**15**	**12**

11. ИНВЕСТИЦИИ В КАПИТАЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА

Инвестициите в капиталови ценни книжа и в асоциирани и други дружества включват:

Име на дружеството	***Местонахождение на регистрация***	***Балансова стойност 31.12.2017 BGN ‘000***	***% на участие***	***Балансова стойност 31.12.2016 BGN ‘000***	***% на участие***
Форуком Брокер ООД	България	22	45.00	22	45.00
Бизнес Център АД	България	3	1.00	3	1.00
Общо		**25**		**25**	

Предметът на дейност на дружествата е:

- Форуком Брокер ООД, гр.Хасково – извършване на дейност като застрахователен брокер, застрахователно и презастрахователно посредничество, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, складови сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни програмни, импресарски и други услуги, комисионни, спедиционни и превозни сделки в страната и чужбина, стоков контрол и складови сделки, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, както и всяка други дейност, незабранена от закона.

- Бизнес Център АД, гр. Стара Загора – финансов лизинг, придобиване и управление на дялови участия, сделки с чуждестранни средства за плащане в наличност и по безкасов начин, консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сдлки по придобиване на предприятие, косултации относно портфейлни инвестиции, факторинг, гаранционни сделки, търгуване за собствена сметка или за сметка на клиенти със: инструменти на паричния пазар – чекове, менителници, депозитни сертификати и други извън случаите на чл.2, ал.2, т.9 от Закона за кредитните институции, чуждестрана валута и благородни метяли, финансови фючърси, опции, инсрументи, свързани с валутни курсове и лихвени проценти, както и други деривативни инструменти, извън случаите на чл.2, ал.2, т.9 от Закона за кредитните интитуции, отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

12. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Текущите задължения включват:

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Задължения към персонала	5	6
Разчети с ведомства	3	6
Задължения по социалното осигуряване	1	1
Получени аванси	1	1
Общо	**10**	**13**

13. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Данъчните задължения включват: задължения за Данък върху доходите на физическите лица – 1 хил.лв. (Корпоративен данък 2016 г. : 1 хил.лв.)

14. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Основен (акционерен) капитал	1,000	1,000
Законови резерви	100	100
Специализирани резерви	1,503	1,588
Текуща печалба	170	115
Общо	**2,773**	**2,803**

Резервите 1,603 хил.лв. (2016 г.: 1,688 хил.лв.) са формирани от разпределение на печалбата.

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	***Вид на свързаност***
Акционери	
Финакорп ООД	Основен акционер (50 %)
Форуком и Компания ООД	Основен акционер (49 %)
Загора Холд АД	Акционер (1 %)
Асоциирани и други дружества	
Форуком брокер ООД	45 % собственост от капитала на дружеството
Бизнес център АД	1 % собственост от капитала на дружеството

Предприятия, собственост на съдружниците и предприятия, в които пряко или косвено притежават значителен дял отделни личности, упражняващи контрол върху дружеството (Други свързани дружества):

Арпезос Бус ООД
Арпезос Бус 2000 АД
Вариант 2000 ООД
Вариант 2001 ООД
Зърнени Храни АД
Виктори Проджектс ЕООД
Вит ООД
Еврофин ООД
Е.Г. – Кърджали ООД
Еко Титан Груп АД
Еко Традекс Груп АД
Инвестком ЕООД
Карадере АД
Тракиец Ленд Дивелъпмънт ЕООД
БКС – Димитровград – Консорциум АД
Каролина Делта Инвестмънт България ЕООД
Клинър ООД
Крес 98 ООД
Кърджали Филм ЕООД
Кърджали Филм 98 ООД
Лендфил АД
Лизинг-Такси ООД
Янтра транспорт АД
Надеж ООД
Пазари ЕООД
Селекта инвест ООД
Скадарлия 2000 ООД
Терес Директ ООД
Тиваинвест ООД
Тракофин ООД
Факт Инвестмънт ДЗЗД
Фикс ЕООД
Финакорп ООД
Финакорп 2005 ООД
Форуком АД
Форуком и Компания ООД
Форуком Фонд Имоти АДСИЦ
Футура Пропъртис ДЗЗД
Хасково Басура ДЗЗД
Хасково Филм ООД
Хепи фън – 1 ООД
Хлебна промишленост АД
Хлебозавод АД

Възнаграждения на ключовия управленски персонал:

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на дружеството включват заплати, които през 2017 г. възлизат на 24 хил.лв. (2016 г.: 24 хил.лв.).

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно

пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството. Съветът на директорите на дружеството е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени правила за управление на отделните специфични рискове като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева. Доколкото инвестиционният посредник има право да сключва сделки с валута само с оглед осъществяването на предоставяните от него инвестиционни услуги и извършваните инвестиционни дейности, т.е. не извършва спекулативни сделки с валута, валутният риск се ограничава предимно до поддържането на валутни сметки и инцидентно осъществявани сделки с валута.

б. Ценови риск

Динамиката на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестена информация за финансови резултати, промени в цялостната икономическа обстановка или други съществени събития от икономически, политически или друг характер.

Дружеството е изложено на ценови риск по отношение на активите в собствения си портфейл, както и в по-малка степен при осъществяване на ежедневната си дейност като посредник при търговия на акции и облигации. За да минимизира влиянието на промените в борсовите цени, ръководството на дружеството прилага политика на диверсифициране на собствения портфейл, реалокиране на експозициите към различни сектори и ценни книги с различно ниво на присъщ риск, и цялостно намаляване на експозициите. В условията на криза на глобалните капиталови пазари ценовият риск е особено изразен и изисква повишено ниво на мониторинг.

Единствената стратегия за ограничаване на ефекта от този риск е диверсифицирането на спектъра от предлагани услуги в дейности, по-малко зависими от цените на активите. Следва да се отбележи, обаче, че търсенето на голяма част от финансовите услуги е силно корелирано и съответно е налице силен спад на търсенето на такива услуги в условия на глобална криза.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като понастоящем не предлага и не ползва кредитни услуги. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в три групи: Парични средства, ценни книжа и вземания от клиенти. Ценните книжа в по-голямата си част са безналични (99,9%), и се отчитат в депозитарна институция – Централен Депозитар АД. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са диверсифицирани в банки с висока репутация и ликвидна стабилност. Въпреки, че по-голямата част от паричните средства и операции на дружеството са ограничени до една банка, управлението счита, че не е налице риск, доколкото обслужващата банка е с висока репутация, стабилна ликвидност и капиталова адекватност.

Дружеството няма политика да предлага услуги с отсрочени плащания. Брокерските услуги изискват предварително наличие на финансови средства при извършване на сделките с ЦК. Това се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика и вътрешните правила на дружеството. Текущо се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от счетоводител, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по капитала.

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

"ЗАГОРА ФИНАКОРП" е акционерно дружество, регистрирано като Инвестиционен посредник през 1998 година. Дружеството има право да извършва дейности по чл.5, ал.2, т.1-7 от Закона за пазарите на финансови инструменти на територията на Република България. „Загора Финакорп” АД притежава Лиценз № РГ-03-0166/26.06.2006 г. на Комисия за финансов надзор, издаден на основание Решение № 71-ИП/29.07.1998 г. на Комисията по ценните книжа и фондовите борси и Решение №372-ИП/07.06.2006 г. на Комисията за финансов надзор.

Седалището и адреса на управление на дружеството е гр. Хасково, ул. "Добруджа" №.10, вх.Б, ет.2, офис 27.

УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА

Акционерното дружество е с едностепенна система на управление и се управлява от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съвета на директорите се състои от трима членове.

Към 31.12.2017 г. Съветът на директорите е в следния състав:

- Тенчо Христов Лилянов
- Даниел Руменов Гаргов
- Станислава Иванова Станкова

Инвестиционният посредник е със съдебно регистриран капитал от 1 000 000 лева. Вноските срещу записания капитал са изцяло изплатени от акционерите.

Структурата на капитала към 31.12.2017 г. е както следва:

- Юридически лица - 100 %, в т.ч.

„Финакорп” ООД Хасково с 50%

„Форуком и компания” ООД Хасково с 49%

„Загора Холд”АД Стара Загора с 1%

Предметът на дейност на ИП „Загора Финакорп” е :

Извършване на територията на Република България на:

а) инвестиционни услуги и дейности по смисъла на чл. 5, ал. 2 ЗПФИ, вкл. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти; изпълнение на нареждания за сметка на клиенти; сделки за собствена сметка с финансови инструменти; управление на портфейл; предоставяне на инвестиционни консултации на клиент; поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка; предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка.

б) допълнителни услуги по смисъла на чл. 5, ал. 3 ЗПФИ: съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на финансови инструменти и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения; предоставяне на заеми за извършване на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти; свързани с поемане на емисии финансови инструменти; извършване на сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин.

КЛИЕНТСКА СТРУКТУРА

ИП “Загора Финакорп” АД се стреми към привличане на клиенти от всички категории инвеститори. Развитието на дружеството през годините се е основавало на ориентираността към клиентите и на тази база предлагане на разнообразни и качествени услуги.

Дружеството сви изцяло клоновата си мрежа. През последните няколко години бяха закрити клоновете в Русе и Пловдив и офисите в Нова Загора, Карлово, Кърджали

. и в Свиленгард. В края на 2017 година ИП „Загора Финакорп” има офиси в градовете: Стара Загора и Хасково.

Притежаването на пълен лиценз дава възможност на ИП “Загора Финакорп” АД да продължи да предлага на клиентите си широк набор от продукти и услуги, включително поемане на емисии ценни книжа.

В инвестиционната теория и практика е установено, че за дълъг период от време съществува връзка между нивото на риск, което биха поели инвеститорите, в частност клиентите на „Загора Финакорп” АД и доходността, която може да се очаква. По принцип по-високият риск предполага по-висока доходност.

По-долу са посочени категориите клиенти на ИП с характеристика на техния правен и социален статус, както и предполагаемата им склонност към риск, съотнесена към очакваната от тях доходност.

НЕПРОФЕСИОНАЛНИ КЛИЕНТИ.

Към тази група спадат клиенти - физически и юридически лица, които не разполагат с професионални познания, квалификация и опит в инвестирането във финансови инструменти.

Очакванията са тази група клиенти да проявят интерес основно към управление на индивидуален портфейл без специални нареждания от клиента, тъй като в този случай поради липса на познания, относно инвестирането в ценни книжа, клиентът би предпочел да повери управлението на портфейла на специалист в тази област. Освен извършването на търговия с ценни книжа, на тази група клиенти, инвестиционният посредник ще продължи да предлага и попечителски услуги, както и при изрично изявено желание от страна на клиента - инвестиционни консултации.

Очаква се клиентите на ИП от тази категории да са основно лица със средни доходи, съответно възможности за инвестиране (до 50 000 лв.), поставящи си предимно спестовни, а не спекулативни цели, и които поради липсата на професионални познания биха били склонни да поемат нисък до умерен риск, като получат доход, надвишаващ доходността по ДЦК и/или банкови депозити.

КВАЛИФИЦИРАИНИ ИНВЕСТИТОРИ

Тази група включва както лицата по § 1, т. 9 от Допълнителните разпоредби на ЗПФИ, така и лицата, по чл. 12а от Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба 2).

ИП ще предлага услуги на тази категория инвеститори, отчитайки техните цели, инвестиционните им предпочитания и инвестиционен хоризонт.

Клиентите от тази група са лица, разполагащи със сравнително по-големи финансови възможности. Поради своите познания, професия или занятие в областта на инвестирането, те вероятно ще се насочат както към нискорискови така и към балансирани и високорискови инвестиции, които да предлагат съпоставима с риска доходност.

ПРЕДЛАГАНИ ПРОДУКТИ И УСЛУГИ

ИП “Загора Финакорп” АД предлага следните услуги на територията на Република България:

а) инвестиционни услуги и дейности по смисъла на чл. 5, ал. 2 ЗПФИ, вкл. приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти, включително посредничество за сключване на сделки с финансови инструменти; изпълнение на нареждания за сметка на клиенти; сделки за собствена сметка с финансови инструменти; управление на портфейл; предоставяне на инвестиционни консултации на клиент; поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка; предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка.

б) допълнителни услуги по смисъла на чл. 5, ал. 3 ЗПФИ: съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на финансови инструменти и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения; предоставяне на заеми за извършване на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по ред, определени с наредба; консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти; свързани с поемане на емисии финансови инструменти; извършване на сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин

ИП не може да извършва други търговски сделки, освен когато това е необходимо за осъществяване предмета му на дейност.

ИП “Загора Финакорп” АД предлага всички услуги и извършва всички дейности, за които е получил лиценз от КФН, като съотношението на видовете услуги зависи от състоянието на пазара и от пазарната политика на дружеството.

Основната цел на “Загора Финакорп” АД е запазване позициите на дружеството на българския капиталов пазар, чрез предлагане на разнообразни и комплексни услуги на своите клиенти, разширяване на вида на предлаганите услуги, привличане на нови клиенти.

През 2017 г. „Загора Финакорп” АД зае тринадесето място сред инвестиционните посредници в страната по оборот на сделките – 7 883 336.32 лв. и осмо място по брой сключени сделки на Българска фондова борса.

No	Борсов член	Брой сделки
1	ИП "Карол" АД	47 284
2	ИП "Елана Трейдинг" АД	22 357
3	ИП "БенчМарк Финанс" АД	19 713
4	ИП "Първа Финансова Брокерска Къща" ООД	14 242
5	ИП "Капман" АД	8 862
6	ИП "ЮГ Маркет" АД	8 047
7	ИП “Евро – Финанс“ АД	4 192
8	ИП "Загора Финакорп" АД	4 088

АНАЛИЗ НА РИСКА

Поради силната амплитуда в движението на фондовите индекси са приети мерки за измерване на рисковете и следене на търговският портфейл.

Инвестиционният посредник е изправен пред редица рискове:

Повишен макроикономически риск

В условията на политическа криза негативните фактори с повишено влияние върху макроикономическата стабилност на България са очакваният спад на икономическия растеж, евентуален дефицит по текущата сметка и резултантният натиск върху фиксирания валутен курс на лева спрямо еврото, очаквания спад на преките чуждестранни инвестиции, високата задлъжнялост на частния сектор, забавянето и/или спирането на фондовете договорени с Европейския Съюз, незадоволителното функциониране на съдебната система, както и рискът от популистки действия в условия на натиск от различни социални групи за увеличаване на заплатите.

По отношение на този риск, усилията са и ще бъдат съсредоточени върху оценка на потенциалния ефект от очакваното влошаване на икономическата и политическа ситуация върху икономиката като цяло и отделните й сектори, и съответното изтегляне на инвестиции от акции като цяло.

Повишен ценови и ликвиден риск

Динамиката на цените на пазара на различните финансови инструменти се повиши, като ликвидният риск стана дори по-важният фактор за движението на цените. Като цяло ниската ликвидност, допълнително влошена от отлива на чуждестранни инвеститори, и силната зависимост от ситуацията и настроенията на международните капиталови пазари, оказват значително влияние върху възможността да се продават или купуват ценни книжа в кратки срокове и при обичайни обеми без да се повлияе съществено върху пазарната цена.

Отражението върху търговския портфейл на ИП е невъзможността да бъдат продадени позиции без това значително да повлияе на цената. Стратегията в този случай е продажбата на тези позиции да се извършва на малки пакети в дълъг период от време, което органичава реализираните загуби, но излагането в дълъг период на позиционен риск води до реализирането на загуби предвид низходящия тренд.

Повишен риск за ликвидността на контрагенти

Друг риск, който в условията на финансовата криза се е повишил, е рискът от неплатежоспособност или неликвидност на контрагента, в две насоки:

(1) Риск от фалит на банкови и финансови институции, в които се държат наличните парични средства на ИП; и

(2) Риск от фалит на банкови и финансови институции контрагенти или довереници на контрагенти през време на клиринга и сетълмента на борсови и парични транзакции.

Понижен кредитен риск

Наблюдава се известно понижение в инвестиционния кредитен риск на емитентите на дълговите финансови инструменти, притежавани в търговския и инвестиционен портфейл. Понижението на риска идва едновременно от по-лесните условия за рефинансиране на съществуващите задължения и от по-ниските лихвени равнища.

ИП значително е ограничило тези експозиции, като в портфейла към 31.12.2017 г. няма облигации.

Повишен валутен риск

Валутният риск произтича от това, че голяма част от активите в портфейла са деноминирани в български лева. Евентуална обезценка на лева би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа. Функциониращият валутен борд премахва до голяма степен наличието на валутен риск към момента, но в условията на финансова криза има повишена вероятност от евентуална промяна на валутния режим, което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.

Повишен риск за миноритарните акционери

Повечето компании на БФБ-София се притежават директно и индиректно от мажоритарни акционери. Следователно те могат да имат контрол над повечето оперативни и стратегически решения, включително за изплащане на дивиденти, за продажба или покупка на активи, за увеличение на капитала, за обратно изкупуване на акции и т.н. В условия на финансова криза съществува повишен риск от „източване” на ликвидни компании и/или активи в ущърб на миноритарните акционери.

Концентрацията на големи пакети от акции също така може да попречи или затрудни смяна на собствеността над компанията в случай на опит за изкупуване, сливане или поглъщане.

Стратегия за управление на тези рискове

Правилата за оценка и управление на риска, съществуващи в ИП не са променяни през 2017 година. ИП поставя сериозен акцент върху процеса на управление на риска чрез следните конкретни мерки:

- непрекъснато наблюдение на макроикономическите показатели на страната и опит за прогнозиране на тяхното развитие; наблюдение и анализ на ключовите за икономиката на страната сектори като финанси, строителство, недвижими имоти и др.;
- наблюдение и анализ на външните фондови, кредитни и валутни пазари с оглед оценка на тяхното влияние върху представянето на българските компании и българския капиталов пазар;
- по-кратка периодичност на провеждане на срещите на ключови служители за преглед на политиките и стратегиите за инвестиране и управление на рисковете;
- намаляване на експозицията към финансови инструменти за сметка на паричните наличности с оглед намаляне на експозицията към горе-изброените рискове;

- ребалансиране на оставащото портфолио към по-нециклични компании с висока конкурентоспособност, нисък ливъридж и доказан мениджмънт;
- постоянен анализ на динамиката на представянето на българските компании с цел бързото отчитане на новопоявили се негативни фактори и елиминиране на рискови – от тази гл.т. – емисии от портфейлите, както като акции, така и като облигации;
- регулярен анализ на пазарната конюнктура на БФБ за оценяване на ликвидността на отделните позиции и съответното ниво на риск;
- по-чести проверки на процеса по управление и измерване на риска от страна на звеното за управление на риска;
- непрекъснат мониторинг на състоянието на банковата система в страната и промените в регулациите на БНБ, както и проследяване представянето на отделните банки и техните собственици, когато това са чуждестранни финансови институции;

Основна защита срещу съответните нива на риск, които преобладават в момента са поддържането на висока ликвидност и високи нива на капиталова адекватност. ИП покрива минималните капиталови изисквания.

Инвестиционни цели и стратегии за управление на търговския портфейл

Търговският портфейл на ИП е създаден и управляван с цел максимизиране на печалбата на финансовата институция при лимитиран риск от операции с финансови инструменти за собствена сметка, следвайки следните принципи:

1. Общата стойност на портфейла е лимитирана до размера на законовите изисквания за капиталова адекватност и ликвидност на ИП, при прилагане на общоприетите методи и добри практики за управление на портфейл.
2. Общите насоки за инвестиране в дружества от секторите, в които се инвестира, се определят от СД на дружеството, провеждащ заседания периодично. С оглед оперативност в дейността си и отчитайки динамиката на финансовите пазари, решенията на СД се оповестяват както в писменна, така и в устна форма.
3. Допустими финансови инструменти за операции за собствена сметка са:
    - акции и облигации, листвани за търговия на организиран пазар в страната и в други държави
    - акции и облигации, търгувани на извънборсов пазар страната и в други държави
    - други финансови инструменти на борсов и извънборсов пазар в страната и в други държави

- ДЦК и други форми на държавен дълг на Българската държава или емитирани от чужди държави
- Други финансови инструменти, извън горепосочените, за инвестирането в които е необходимо решение на ключови служители.
- Допустимия размер за откриване на експозиция към един емитент от общата левова равностойност на портфейла, е съобразно изискванията и лимитите, предвидени в закона или правилата на инвестиционния посредник. При достигане или надвишаване на тази стойност се взема решение, съгласно утвърдените от ИП процедури за вземане на инвестиционни решения, за намаляване на експозицията или запазването й и се уведомява КФН при наличие на законово изискване за това.

4. В условията на сегашната пазарна ситуация са предприети следните мерки от инвестиционния посредник за допустимо ниво на риска, което е разпределено в две групи, като се определя и изчислява както по всяка отделна позиция, така и общо за портфейла като цяло, както следва:
   - за облигации – спадане на стойността на финансовия инструмент под 30 на сто от стойността на придобиване на съответния инструмент, намалена със стойността на получените лихви през периода на държане на ценната книга
   - за акции – спадане на стойността на финансовия инструмент под 45 на сто от стойността на придобиване на съответния инструмент, намалена със стойността на получените дивидентни плащания през периода на държане на ценната книга
   - общо за портфейла – спадане на общата стойност на порфейла под 40 на сто от общо инвестираните средства, намалени с размера на текущо получените плащания през периода на държане на всички финансови инструменти

За ограничаването на бъдещи загуби от търговския портфейл на ИП ще бъдат намалявана стойността на портфейла като цяло, а от друга страна ще бъде ограничен и броя на емисиите финансови инструменти, включени в портфейла за собствена сметка. Този процес бе заложен за изпълнение през 2017 година и ще продължи и през 2018 г.

В определени случаи тези лимити могат да бъдат надхвърлени предвид резките колебания на пазара и наличието в портфейла на неликвидни позиции, което не позволява бързата им продажба или ребалансиране.

Резултати от дейността

	2017 г.	2016 г.
Нетен ефект от курсови разлики	(22)	63
Нетен резултат от сделки с финансови активи и инструменти	216	58
Приходи от дивидент	29	54
Нетни приходи от финансови операции	50	36
Приходи от лихви	2	2
Административни разходи	(89)	(90)
Резултат от оперативна дейност	**186**	**123**
Разход за данъци от печалбата	**(16)**	**(8)**
Нетна печалба за годината	**170**	**115**

Нетната печалба бележи ръст от 47,9 % от 115 хил.лв през 2016 г. до 170 хил лв. през 2017 година.

Дружеството търгува с ценни книжа и други финансови инструменти както за собствена сметка, така и за сметка на клиенти. Наличните към 31.12.2017 г. ценни книжа закупени за търговия за собствена сметка са оценени по справедливата им стойност. Пазарните стойности са взети от борсовите бюлетини на Българска Фондова Борса и са съобразени с изискванията на КФН за определяне на пазарна цена.

Търговският портфейл на ИП „Загора Финакорп” се състои от акции на български дружества, приети за търговия на регулиран пазар, акции на чуждестранни компании, приети за търговия на регулиран пазар и ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, ипотечни облигации, корпоративни и общински облигации. До 95% от търговският портфейл на „Загора Финакорп” АД се инвестират в акции на компании, търгувани на Българска фондова борса. Инвестиционната стратегия на дружеството предвижда инвестиране в ликвидни български и чуждестранни финансови инструменти – акции и ценни книжа с фиксирана доходност, като крайната цел е структуриране и поддържане на портфейл от акции и дългови ценни книжа с висок потенциал за растеж, който да осигури оптимален доход при ограничаване на риска.

Структура на търговския портфейл

Към края на отчетната 2017 г. делът на акционерни дружества със специална инвестиционна цел в търговския портфейл на инвестиционния посредник е 15.05 %. Останалите ценни книжа в портфейла са акции на български публични дружества,

търгувани на Българска фондова борса и компесаторни инструменти. По-съществени от тях, с дял над 10% са:

Емитент	Наличности в брой	Балансова стойност (за бр.)	Всичко в лева (к2 х к3)	Дял от портфейла
1	2	3	4	5
Българска фондова борса	64992	5,061	328924,51	17,58
Хес АД	58003	5.193	301209.58	16,10
Неохим АД	5000	54.733	273665.00	14.63
Форуком фонд Имоти АДСИЦ	121500	2,00	243000	12,99
Централен регистър на комп.инстр.	701500	0,29	203435	10.87

За текущата година дружеството притежава и дялове в непублично дружество, чийто размер е 8% от общата сума на търговския си портфейл.

Структура на портфейла от ценни книжа на клиенти по договори за брокерски услуги

Общата стойност на клиентските ценни книжа по договори за брокерски услуги към края на 2017 година е 32 320 хил. лв., в т.ч. компенсаторни инструменти (КИ) в размер на 683 хил. лв.

Оценката на ценните книжа е извършена по правилата за оценка на клиентските активи.

Посредникът няма ценни книжа на клиенти по договори за управление на индивидуален портфейли по собствена преценка без специални нареждания на клиента.

ТЕХНИЧЕСКО И ПРОГРАМНО ОСИГУРЯВАНЕ

„Загора Финакорп”АД от юли 2007 г. работи с информационно счетоводна система EUROSYS, специализиран програмен продукт, насочен към дейността на инвестиционните посредници. Системата се обновява, отчитайки променящите се нормативни изисквания и практиката на инвестиционния посредник.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.187 ‘Д’ И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯТ ЗАКОН

1. Информация по чл.187 д от Търговския закон:
   През 2017 г. дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции.

2. Информация по чл. 247 от Търговския закон

Към 31.12.2017 г. „Загора Финакорп” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите, състоящ се от 3 членове:

- Тенчо Христов Лилянов - Председател на Съвета на директорите и представляващ дружеството;
- Даниел Руменов Гаргов - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Станислава Иванова Станкова – член на Съвета на директорите

Участие на членовете на съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество,както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвета на директорите

Даниел Руменов Гаргов е собственик и управляващ на „Инвестком” ЕООД, с ЕИК 126093219 и притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Форуком и Компания” ООД, с ЕИК 836034051, гр. Хасково;
- „Крес 98” ООД, с ЕИК 126142285, гр. Хасково;
- „Форуком” АД, с ЕИК 126669654, гр. Хасково;
- „Вариант 2001“ ООД,ЕИК126542411,гр.Хасково
- „Надеж“ ООД,ЕИК 126144101,гр.Хасково
- „Хепи фън - 1” ООД ,ЕИК 203633760,гр.Хасково

Даниел Руменов Гаргов участва в управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- „Крес 98” ЕООД, ,ЕИК 126142285, гр.Хасково, Управител;
- „Кърджали филм 98” ООД, ЕИК 10806672,Управител;
- „Тиваинвест”ООД, ЕИК 126146515,гр.Хасково,Управител;
- „Финакорп 2005” ООД, ЕИК 1226665517,гр.Хасково, Управител;
- „ Еврофин” ООД, ЕИК 126665054, гр. Хасково,Управител;
- „Пазари” ЕООД, ЕИК 126739227, гр. Хасково, Управител;
- „Хасково филм” ООД, ЕИК 200544413,гр.Хасково, Управител;
- „Виктори проджектс” ЕООД ,ЕИК 126739914,гр.Хасково, Управител;
- „Селекта инвест” ООД ,ЕИК 201205056,гр.Хасково, Управител;
- „Тракофин” ООД ,ЕИК 202372503,гр.Хасково, Управител;
- „Хепи фън - 1” ООД ,ЕИК 203633760,гр.Хасково, Управител;
- „Хлебна промишленост” АД , ЕИК 836143549, гр. Харманли,член на Съвета на директорите;

- „Еко традекс груп”АД, ЕИК 126729838,гр.Хасково член на Съвета на директорите;
- „Форуком“ АД , ЕИК 126669654,гр.Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „Форуком фонд имоти” АДСИЦ ,ЕИК 126722797, гр.Хасково, Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
- „Терес директ” ООД , ЕИК 200768653, гр. Хасково,Управител;
- „Кърджали филм“ ЕООД , ЕИК 108048375, гр. Кърджали, Управител;
- „Еко титан груп” АД, ЕИК 200145389, гр.Смолян, Председател на Съвета на директорите;
- „Надеж” ООД , ЕИК 126144101, гр. Хасково, Управител;
- „Форуком и компания” ООД , ЕИК836034051,гр. Хасково, Управител;
- „Янтра транспорт“ АД, ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица, член на Съвета на Директорите.
- Лендфил АД ,ЕИК 203436357,гр.Хасково, Председател на съвета на директорите;
- „Хлебозавод“ АД, ЕИК 126005322, гр. Хасково, член на Съвета на директорите
- „Тракиец Ленд Дивелъпмънт“ ЕООД, гр. София, Управител
- „Зърнени храни“ АД, ЕИК 126087771, гр. Хасково, член на Съвета на директорите

Тенчо Христов Лилянов е едноличен собственик на капитала на „Фикс” ЕООД, с ЕИК 126092220, гр. Хасково.

Тенчо Христов Лилянов притежава пряко повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- „Вит” ООД, с ЕИК 108551031, гр. Хасково;
- „Лизинг – Такси” ООД, с ЕИК 126142278, гр. Хасково;
- „Кърджали – Филм 98” ООД, с ЕИК 108066672, гр. Кърджали;
- „Форуком” АД, с ЕИК 126669654, гр. Хасково;
- „Янтра – Транспорт” АД, с ЕИК 814255710, гр. Горна Оряховица;
- „Арпезос Бус 2000” АД, с ЕИК 108080405, гр. Кърджали;
- „Скадарлия 2000” АД, с ЕИК 115755408, гр. Пловдив;

Тенчо Христов Лилянов има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- „Каролина Делта Инвестмънтс България“ ЕООД, ЕИК 126618873, гр. Хасково, Управител;
- „Фикс“ ЕООД, ЕИК 126092220, гр. Хасково, Управител;
- „Финакорп“ ООД, ЕИК 126129683 гр.Хасково, Управител;
- „Арпезос бус“ ООД, ЕИК 108034258, гр. Кърджали, Управител;

- „Лизинг такси“ ООД, ЕИК 126142278, гр.Хасково, Управител;
- „Футура пропъртис“ ДЗЗД, ЕИК 126722174, гр. Хасково, Управител;
- „Факт инвестмънт“ ДЗЗД ,ЕИК 126731426,гр. Хасково, Управител;
- „Форуком и компания“ ООД, ЕИК 836034051,гр.Хасково, Управител;
- „Форуком“ АД, ЕИК 126669654, гр.Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- „Форуком фонд имоти“ АДСИЦ, ЕИК 126722797, гр.Хасково,член на Съвета на директорите;
- „Хлебна промишленост“ АД, с ЕИК 836143549, гр.Харманли, председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- „Еко традекс груп“ АД, ЕИК 126729838, гр. Хасково, председател на Съвета на директорите;
- „Арпезос бус 2000“ АД, ЕИК 108080405, гр. Кърджали, член на Съвета на директорите;
- „Карадере“ АД, ЕИК 131175835, гр. София, член на Съвета на директорите;
- „БКС - Димитровград – консорциум“ АД, ЕИК 200610991, гр.Димитровград, председател на Съвета на директорите;
- „Янтра транспорт“ АД, ЕИК 814255710, гр.Горна Оряховица, член на Съвета на директорите;
- „Хасково Басура“ ДЗЗД, ЕИК 176487490, гр.Хасково, Управител;
- „Еко – Титан Груп“ АД, ЕИК 200145389, гр. Смолян, член на Съвета на директорите;
- „Лендфил“ АД ,ЕИК 203436357,гр.Хасково, член на Съвета на директорите;
- „Зърнени храни“ АД, ЕИК 126087771, гр. Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- „Хлебозавод“ АД, ЕИК 126005322, гр. Хасково, Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

Станислава Иванова Станкова участва в управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- „Форуком” АД, с ЕИК 126669654, гр. Хасково, член на съвета на директорите

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

Поради естеството на своята дейност "Загора Финакорп" АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

"Загора Финакорп" АД няма регистрирани клонове.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите на дружеството и на привлечения от него заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството. Съветът на директорите на дружеството е дефинирал основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени правила за управление на отделните специфични рискове като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

Пазарен риск

а. Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева. Доколкото инвестиционният посредник има право да сключва сделки с валута само с оглед осъществяването на предоставяните от него инвестиционни услуги и извършваните инвестиционни дейности, т.е. не извършва спекулативни сделки с валута, валутният риск се ограничава предимно до поддържането на валутни сметки и инцидентно осъществявани сделки с валута.

б. Ценови риск

Динамиката на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестена информация за финансови резултати, промени в цялостната икономическа обстановка или други съществени събития от икономически, политически или друг характер.

Дружеството е изложено на ценови риск по отношение на активите в собствения си портфейл, както и в по-малка степен при осъществяване на ежедневната си дейност като посредник при търговия на акции и облигации. За да минимизира влиянието на промените в борсовите цени, ръководството на дружеството прилага политика на диверсифициране на собствения портфейл, реалокиране на експозициите към различни сектори и ценни книги с различно ниво на присъщ риск, и цялостно намаляване на експозициите. В условията на криза на глобалните капиталови пазари ценовият риск е особено изразен и изисква повишено ниво на мониторинг.

Единствената стратегия за ограничаване на ефекта от този риск е диверсифицирането на спектъра от предлагани услуги в дейности, по-малко зависими от цените на активите. Следва да се отбележи, обаче, че търсенето на голяма част от финансовите услуги е силно корелирано и съответно е налице силен спад на търсенето на такива услуги в условия на глобална криза.

<u>Кредитен риск</u>

При осъществяване на своята дейност дружеството не е изложено на кредитен риск, тъй като понастоящем не предлага и не ползва кредитни услуги. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в три групи: Парични средства, ценни книжа и вземания от клиенти. Ценните книжа в по-голямата си част са безналични (99,9%), и се отчитат в депозитарна институция – Централен Депозитар АД. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са диверсифицирани в банки с висока репутация и ликвидна стабилност. Въпреки, че по-голямата част от паричните средства и операции на дружеството са ограничени до една банка, управлението счита, че не е налице риск, доколкото обслужващата банка е с висока репутация, стабилна ликвидност и капиталова адекватност.

Дружеството няма политика да предлага услуги с отсрочени плащания. Брокерските услуги изискват предварително наличие на финансови средства при извършване на сделките с ЦК. Това се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика и вътрешните правила на дружеството. Текущо се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от счетоводител, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на собственика, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по капитала.

Друга информация по преценка на дружеството.

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която би била важна за оповестяване.

Хасково
26.03.2018 г.

Изп.Директор: .....
/Д. Гаргов/

Изп.Директор: .....
/Т.Лилянов/