

**Междинен консолидиран
доклад за дейността
на
„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД
за периода
01.01.2019 г. - 30.09.2019 г.**

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Загора Фининвест” АД е съставен към 30 септември 2019 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК) и чл.33, ал.1, т.2 от Наредба №2.

Обща информация за Групата

Групата на „Загора Фининвест“ АД има следния състав:

„Загора Фининвест“ АД (наричано по-нататък още „дружеството-майка“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. Стара Загора, бул. Руски № 26. До 06.02.2014 г. дружеството-майка има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на пивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считно от 06.02.2014 г. се преустановява производствената дейност на „Загора Фининвест“ АД и на основание чл. 328, ал.1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г. е променена и икономическата му дейност както следва: реконструкция, модернизация, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

С решение на общото събрание на акционерите от 30.01.2017 г. е сменен основния предмет на дейност както следва: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт.

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, в следния състав:

- Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите;
- Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите;
- Светослав Ивонов Дечев – Изпълнителен директор.

„Загора Фининвест“ АД се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев и е с регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 6.00 лева всяка.

„Загора Фининвест“ АД е част от Група, като предприятието-майка е „Астра Форс“ ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл. 27, вх. В, ет. 5, ап. 42.

„Астра Форс“ ЕООД, чрез дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, притежава 7 375 броя акции на „Загора Фининвест“ АД, което е 80.70% от общия брой акции. По чл. 32 от Закона за счетоводството, предприятието-майка на малка Група изготвя консолидиран отчет, ако в Групата има поне едно предприятие от обществен интерес.

Към 30.09.2019 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 55.82 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ (наричано по-нататък още „дъщерно дружество“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г., вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г. и е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705

Дъщерното дружество получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор. „СИИ Имоти“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. е избран нов съвет на директорите в състав:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор;
- Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите;
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител. „СИИ Имоти“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 30.09.2019 г. Дружеството-майка „Загора Фининвест“ АД притежава 55.82 % от капитала на дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. През 2019 г. няма промени в участието на Дружеството-майка в дъщерното дружество.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовите отчети на дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ АД

Основният капитал на дружеството-майка „Загора фининвест“ АД е 54 834 лева, разпределен 9 139 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 6 (шест) лева. Финансовият резултат на дружеството към 30.09.2019 г. е в размер на 687 хил. лв.

Основният капитал на дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Общо активите на дружеството са в размер на 77 350 хил. лв. Собственият капитал е 7 498 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството (натрупаната печалба) към 30.09.2019 г., е в размер на 6 885 хил. лв.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ през останалата част от финансовата година

Финансов риск

Дейностите на дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ АД са изложени на няколко финансови риска: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружествата.

Пазарен риск

Пазарният риск включва валутен и ценови.

Валутен риск

Валутния риск за Групата е минимизиран, защото всички сделки са деноминирани в български лев.

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск дружествата диверсифицират портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения.

Инвестициите на групата в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент

Лихвеният риск за Групата произтича от заемите. Дружествата от Групата не са изложени на риск от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, т.к. няма такива. По предоставените заеми дружеството-майка не е изложено на риск, т.к. те са с фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

Финансовите активи на Групата са вземания, пари в брой, в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания.

Кредитен риск е основно рискът, при който дружествата от Групата няма да могат да си получат изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

Вземанията на дружествата от Групата са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 30.09.2019 г. са в размер на 47 360 хил. лв., обезценени съгласно МСФО 9 с 440 хил.лв.

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

Ликвиден риск

Управлението на ликвидния риск включва поддържане на достатъчно пари и пазарно търгуеми ценни книжа, поддържане на разположение на възможност за финансиране чрез адекватна сума на сключени споразумения за кредитни облекчения и възможности за реализиране на търгуемите ценни книжа.

Капиталовия риск

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата да продължат да съществуват като действащи предприятия;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството-майка наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към нетен дълг. Нетният дълг се изчислява като общ дълг (привлечените текущи и нетекущи средства), намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Ръководния състав на Групата на „Загора Фининвест” АД управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружествата може да променят сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върнат капитал на акционерите, да емитират нови акции или да продадат активи, за да се намалят задълженията.

Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2019 г. ХИЛ.ЛВ.	2018 г. ХИЛ.ЛВ.
Сделки със собственици		
Вземания		
Начислени лихви по предоставени заеми	31	-
Обезценка на вземане съгласно МСФО 9	(1)	-
Продадено вземане по договор за цесия	-	(891)
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	-	88
Задбалансово вземане по договор за цесия – признат приход при продажба на вземане по номинал, придобито по договор за цесия	-	565
Сделки с обслужващо дружество		
Задължения		
Изплатени разходи от обслужващото дружество	114	
Сделки с ключов управленски персонал		

Задължения

Управленски договори - възнаграждения	51	40
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(55)	(37)

Към 30 септември 2019 г. Групата има вземания и задължения към свързани лица, както следва:

	2019 г. ХИЛ.ЛВ.	2018 г. ХИЛ.ЛВ.
Текущи вземания от :		
- Собственици	681	650
- Обезценка съгл. МСФО	(13)	(12)
Общо вземания от свързани лица	668	638
Текущи задължения към :		
- Ключов управленски персонал	4	8
- Обслужващо дружество	319	205
Общо задължения към свързани лица	323	213

Събития след отчетния период

На 14.10.2019 г. Загора Фининвест АД придобива 37 001 бр дяла, представляващи 100% от капитала на СВП Инвест ЕООД гр. Варна. Направената инвестиция е в размер на 3 700 хил.лв.

Новопридобитото дъщерно дружество е с основен предмет на дейност: Изготвяне, управление, анализ и реализация на инвестиционни проекти, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, продажба на недвижими имоти, управление на инфраструктурни проекти, отдаване под наем на недвижими имоти, строителство, инженеринг, търговска дейност, търговско представителство и посредничество.

На свое заседание на 31.10.2019 г. Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД взе решение за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите, което ще се състои на 09.12.2019 г. Поканата за Общото събрание е вписана в Агенцията по вписвания с № 20191108122431. Предмет на обсъждане и решения са подновяване мандата на членовете на Съвета на директорите или избор на нов персонален състав, както и промяна в седалището и адреса на управление на Дружеството-майка.

София, 29.11.2019 г.

Светослав Дечев
Изпълнителен директор

