

**Междинен доклад за дейността  
на**

**"ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД**

**за периода  
01.01.2021 г. - 31.03.2021 г.**

*Настоящият междинен доклад за дейността на „Загора Фининвест” АД е съставен към 31 Март 2021 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППДК) и чл.33, ал.1, т.2 от Наредба №2.*

## Обща информация за дружеството

„Загора Фининвест“ АД (наричано по-нататък още „дружеството“) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ап 9-1.

До 06.02.2014 г. Дружеството има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на шивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считно от 06.02.2014 г. се преустановява производствената дейност на дружеството и на основание чл. 328, ал.1, т. 2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г. е променена и икономическата дейност на Дружеството: реконструкция, модернизация, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

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

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

о Иван Кирилов Тилов – Председател на Съвета на директорите

о Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите

о Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 6,00 (шест) лева всяка.

Дружеството е предприятие от група, като предприятието - майка е „Астра Форс“ ЕООД, със седалище гр. София, ул. „Вихрен“ № 27, вх. В, ет. 5, ап. 13. „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. Дружеството-майка изготвя консолидиран финансов отчет. По чл. 32 от Закона за счетоводството, предприятието-майка на малка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес. „Загора Фининвест“ АД към 31.03.2020 г. притежава 55.82 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИП.

## Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през останалата част от финансовата година

### Финансов риск

Дейностите на дружеството са изложени на няколко финансова 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 дружеството.

#### Пазарен риск

Пазарният риск включва валутен и ценови.

#### Валутен риск

Валутният рисък за дружеството е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лев.

### Ценови рисъци

Дружеството е изложено на ценови рисъци на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този рисък Дружеството диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения.

Инвестициите на дружеството в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия рисък.

### Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент

Лихвеният рисък за дружеството произтича от заемите. Дружеството не е изложено на рисък от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, т.к. няма такива. По предоставените заеми не е изложено на рисък, т.к. те са с фиксиран лихвен процент.

### Кредитен рисък

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

Кредитен рисък е основно рисъкът, при който дружеството няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен рисък.

Повечето вземанията на дружеството са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 31.03.2021 г. са в размер на 22 237 хил. лева, обезпечен съгласно МСФО 9 с 280 хил. лв.

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

### Ликвиден рисък

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

### Капитоловия рисък

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството 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.

Дружеството 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, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплатени на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

### Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

Сделки с дъщерни предприятия	03.2021	03.2020
Възстановени предоставени засми	-	-
Начислени лихви по заеми	-	1
Сделки със собственици	03.2021	03.2020
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	10	10
Сделки с ключов управленски персонал	03.2021	03.2020
Управленски договор - възнаграждения	9	10
Изплатени задължения по договор за управление	(7)	(127)

Към 31.03.2021 г. Дружеството има задължение към свързани лица, както следва:

	03.2021	03.2020
<b>Текущи вземания от:</b>		
Собственици	740	730
Дъщерни предприятия	-	-
Очаквани кредитни загуби	(37)	(37)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>703</b>	<b>693</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
Ключов управленски персонал	-	-
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Важни събития, настъпили през отчетния период

Не са настъпили значими събития през отчетния период.

### Важни събития, настъпили след датата на отчетния период

Основния процес, който Дружеството проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на световната и местна икономики в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19.

Въведеното на 13 март 2020 г. извънредно положение в България и наложените противоепидемиологични мерки, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Пазарната конюнктура е нестабилна; мерките на държавната власт са динамични, спрямо бързо променящата се обстановка; чувствителността на агентите, опериращи на капиталовите пазари се е повишила – всичко това обуславя динамиката в мерките, които Дружеството приема с цел защита на правата на своите акционери/облигационери.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на Дружеството. Ръководството е фокусирало усилията си върху минимизиране на отрицателните ефекти на неизбежната финансово-икономическа криза, която се задава като резултат от предприетите мерки както на място, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

Ръководството на „Загора Фининвест“ АД счита, че събитията, свързани с преодоляване на кризата, могат да окажат значителен ефект върху дейността на Дружеството през

2021 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 май 2021 г.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на публикуването му.

гр. София, 30.04.2021 г.

Светослав Дечев  
Изпълнителен директор

