

**Междинен консолидиран  
доклад за дейността  
на  
„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД  
  
за периода  
01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.**

*Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Загора Фининвест” АД е съставен към 31 декември 2024 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба №2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

## 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. София, кв. Овча Купел 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35.

До 06.02.2014 г. дружеството-майка 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 „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 „Алфа Асетс” ЕООД, със седалище гр. София, ул. „Вихрен“ № 27, вх. В, ет. 5, ап. 13. Към 31.12.2024 г. лицата, притежава над 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Загора Фининвест” АД са както следва:

- „Алфа Асетс” ЕООД притежава 4 688 броя акции, представляващи 51.30% от капитала на Дружеството-майка;
- ДФ „Конкорд Фонд-2 Акции“ притежава 559 броя акции, представляващи 6.12% от капитала на Дружеството-майка;
- НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут Ийст Юръп“ притежава 635 броя акции, представляващи 6.95% от капитала на Дружеството-майка;
- „Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД – притежава 1 415 броя акции, представляващи 15.48% от капитала на Дружеството-майка.

Към 31.12.2024 г. „Загора Фининвест” АД притежава 55.82% от капитала на „СИИ Имоти” АДСИЦ и 100% от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД (с предпшно наименование („Болкан Пропърти Истейтс“))

**„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 31.12.2024 г. Дружеството-майка „Загора Фининвест“ АД притежава 55.82 % от капитала на дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. През отчетния период няма промени в участието на Дружеството-майка в дъщерното дружество.

**„ЗАГОРА ПРОПЪРТИ ИСТЕЙТС“ ЕООД (с предишно наименование „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИСТЕЙТС“ ЕООД (наричано по-нататък още „дъщерно дружество”)** е еднолично дружеството с ограничена отговорност с основен предмет на дейност: *Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чужденстванни дружества; покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, конисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти на дружеството и всякаква друга дейност, която не е забранена със закон.*

С Договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 30.12.2021 г., „Загора Фининвест“ АД придобива 182 890 бр. дяла, всеки с номинална стойност от 100 лв., представляващи 100% от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД, целия в размер на 18 289 000 лв. към 31.12.2024 г.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Светослав Иванов Дечев.

#### **Значими събития през отчетния период с натрупване от началото на годината**

##### **„Загора Фининвест“ АД**

На заседание на Общо заседание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100006175 от 11.03.2024 г. е взето решение за промяна в лихвения процент на облигационната емисия. След 29.03.2024 г. лихвения процент се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25%, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.75%.

На свое заседание от 23.05.2024 г. Съветът на директорите взе решение за свикване на редовно ОСА, което се проведе на 30.06.2024 г. и на което бяха приети годишните финансови отчети на дружеството и групата, както всички други важни документи, подлежащи на приемане от ОСА.

На свое заседание от 12.09.2024 г. Съветът на директорите взе решение да продаде свои имоти, находящи се в с. Рогош и с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив. Сделките по продажба на имотите, са финализирани през месец 10.2024 г.

С решение на Съвета на директорите от 10.10.2024 г. беше свикано извънредно заседание на ОСА, което се проведе на 18.11.2024 г. и на което беше взето решение за допускане на „Загора Фининвест“ АД до сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТГ-София – многостранна система за търговия, организирана от „Капман“ АД. На същото заседание беше приета и промяна в седалището и адреса на управление на Дружеството-майка. Всички гласувани промени бяха отразени в Устава на дружеството и подадени за вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията. С вписване от 27.11.2024 г. новият Устав и адрес влизат в сила

##### **„СИИ Имоти“ АДСИЦ**

На 21.06.2024 г. беше проведено редовното годишно общо събрание на акционерите.

##### **„Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД**

Няма настъпили важни събития в дружеството през отчетния период.

#### **Значими събития след отчетния период**

##### **„Загора Фининвест“ АД**

Няма настъпили значими събития след датата на отчета

### **„СИИ Имоти“ АДСИЦ**

Няма настъпили значими събития след датата на отчета.

### **„Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД**

С вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията от 26.09.2024 г. е променено името на дъщерното дружество на „ЗАГОРА ПРОПЪРТИ ИСТЕЙТС“ ЕООД, както и предмета на дейност, като актуалният е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чужденстранни дружества; покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, конисионни сделки, други спомагателни бизнес услуги, покупко-продажба, птдаване под наем и управление на недвижими имоти на дружеството и всякаква друга дейност, която не е забранена със закон.

### **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 31.12.2024 г. е печалба в размер на 174 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 9 934 хил. лв. Собственият капитал е 1 862 хил. лв. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2024 г. е печалба в размер на 54 хил. лв.

Към 31.12.2024 г. Групата на „Загора Фининвест“ АД реализира нетна печалба на консолидирана основа в размер на 572 хил. лв.

### **Сделки със свързани лица**

Извършени са следните сделки със свързани лица през отчетния период:

	<b>12.2024 г.</b> <b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>12.2023 г.</b> <b>ХИЛ. ЛВ.</b>
<b>Сделки със собственици</b>		
<b>Приходи</b>		
Начислени лихви по предоставени заеми	(12)	49
Получени заеми	-	33
Върнати заеми	(33)	-
Предоставени заеми	30	-
<b>Сделки с обслужващо дружество</b>		
<b>Разходи</b>		
Възтановени суми на обслужващото дружество	-	-
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>		
<b>Разходи</b>		
Управленски договори – възнаграждения	95	80
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(95)	(80)

Към 31.12.2024 г. Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	12.2024 г. хил. лв.	12.2023 г. хил. лв.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- Собственици	30	-
- Обезценка съгл. МСФО	-	-
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>30</b>	<b>-</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
- Собственици	-	33
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>33</b>

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени.

**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.

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.

Основния процес, който Групата проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на военните действия между Русия и Украйна. На 24.02.2022 г. руските войски нахлуват на територията на Украйна. Започват военни действия между Русия и Украйна. Страните прекратяват дипломатическите си отношения. На извънредно заседание на Европейския съвет в Брюксел европейските лидери настояват Русия незабавно да прекрати военните действия, да изтегли всички военни сили и оборудване от Украйна, да спазва международното право, да зачита териториалната цялост, суверенитета и независимостта на Украйна. Приема се резолюция, с която се осъжда руската военна офанзива в Украйна. Приемат се пакети от икономически и индивидуални санкции в отговор на военните действия на Русия срещу Украйна. Мащабът на разрушенията и жертвите на войната се увеличава. Хиляди души започват да се евакуират от Украйна. Обявяват се временни примирия заради евакуацията на цивилни през договорените хуманитарни коридори. Започват дипломатически срещи между воюващите страни за преустановяване на военните действия, но без особен напредък. Икономическа, финансова и хуманитарна криза се задълбочават.

Между воюващите страни продължават, както преговорите така и военните действия. ЕС приема нови пакети от икономически и индивидуални санкции срещу Русия. Предприети са спешни мерки за справяне с бежанската криза, като ЕС решава да задейства схема за временна закрила – механизъм при извънредни ситуации с цел осигуряване на колективна закрила на бежанците. ЕС продължава да предоставя координирана хуманитарна, политическа, финансова и материална подкрепа на Украйна.

Вторият процес, който Групата 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.

В края на 2019 г. за първи път се появили новини от Китай за COVID-19 (Коронавирус), когато ограничен брой случаи на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация. През 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. На 11.03.2020 г., след като са били регистрирани случаи на заразени с новия щам на коронавируса в 114 държави, Световната здравна организация (СЗО) обяви епидемията от COVID-19 за пандемия. На 13.03.2020 г. по искане на правителството Народното събрание обяви извънредно положение в България заради коронавируса, което продължи до 13.5.2020 г. и бе заменено с извънредна епидемична обстановка. Въведеното 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 Групата предприема 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 Групата. 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 местно, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

Ръководството на Групата счита, че събитията, свързани с преодоляване на кризата, могат да окажат значителен ефект върху дейността на Дружеството през 2024 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Групата.

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

---

**Светослав Дечев**

Изпълнителен директор