

# Междинен доклад за дейността на

## "ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД

за периода  
01.01.2025 г. – 30.09.2025 г.

*Настоящият междинен доклад за дейността на „Загора Фининвест“ АД е съставен към 30 септември 2025 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 от 09.11.2021 г. 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 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, кв. Овча Купел 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35.

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. Считано 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 Тилоев – 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 „Алфа Асетс“ ЕООД, което към 30.09.2025 г. притежава 4 688 броя акции на „Загора Фининвест“ АД, или 51.30% от общия брой акции. „Загора Фининвест“ АД към 30.09.2025 г. притежава 55.82% от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ и 100% от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД.

## **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 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 дружеството.

#### **Пазарен риск**

Пазарният риск включва валутен и ценови.

#### *Валутен риск*

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

#### *Ценови риск*

Дружеството е изложено 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 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 риск.

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

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

#### *Кредитен риск*

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

Кредитен риск е основно рискът, 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 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 Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- 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, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

### **Сделки със свързани лица**

Свързаните лица на „Загора Фининвест“ АД са дъщерните му дружества „СИИ Имоти“ АДСИЦ „Загора Пропърти Истейт“ ЕООД, както и мажоритарният собственик – „Алфа Асетс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление с дъщерните предприятия. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	30.09.2025 г. хил. лв.	30.09.2024 г. хил. лв.
<b>Сделки с дъщерни предприятия</b>		
Получен депозит	4 095	8 046
Върнат депозит	(45)	(7 199)
Плащания за покупка на вземания	-	(1 347)
Начислени лихви по депозит	(38)	(157)
Платени лихви по депозит	8	169
<b>Сделки със собственици</b>		
Предоставени заеми	118	-
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>		
Управленски договори - възнаграждения	36	10
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(36)	(10)

Към 30.09.2025 г. Дружеството има взаимоотношения към свързани лица, както следва:

	30.09.2025 г. хил. лв.	30.09.2024 г. хил. лв.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- Собственици	147	30
<b>Текущи задължения към:</b>		
- Дъщерни предприятия	7 992	4 947

### **Важни събития, настъпили през отчетния период**

На 18.03.2025 г. „Загора Фининвест“ АД е придобило 1 146 105 бр. акции, представляващи 25.73% от капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ.

С решение на Съвета на директорите от 19.05.2025 г. беше взето решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите, което се проведе на 27.06.2025 г. по седалище на дружеството. Общото събрание прие всички важни отчети и документи за 2024 г.; избра за регистриран одитор, който да извърши задължителен независим финансов одит на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на Дружеството за 2025 г. Радослав Мариов Порожанов, регистриран одитор с № 686; поднови мандата на Съвета на директорите за нов период от 5 г.

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

След датата на отчетния период „Загора Фининвест“ АД увеличи участието си в дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, като придоби 9 725 от капитала му.

Основния процес, който Дружеството проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на военните действия между Русия и Украйна. На 24 февруари 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 Дружеството проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на световната и местна икономика в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19.

В края на 2019 г. за първи път се появиха 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 март 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 март 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 протиепидемиологични 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 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 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 местно, 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 2025 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството.

---

**Светослав Дечев**  
Изпълнителен директор