

**Консолидиран годишен доклад за дейността**  
**Консолидиран годишен финансов отчет**  
**Доклад на регистрирания одитор**

**ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД**

**31 декември 2023 г.**

# Съдържание

	Страница
Консолидиран доклад за дейността	2
Консолидиран годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	28
Консолидиран годишен отчет за финансовото състояние	29
Консолидиран годишен отчет за промените в собствения капитал	30
Консолидиран годишен отчет за паричните потоци	31
Пояснения към консолидирания годишен финансов отчет	32
Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4	61
Доклад на независимия одитор	-

# КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД 2023 г.

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на годишния консолидиран финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата на „Загора Фининвест“ АД, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 45, чл. 50-51 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 4, ал. 5, ал. 7 и ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), както и информация по Приложение № 2 от Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор.

Консолидираният доклад за дейността включва преглед на дейността на дружеството-майка и дъщерните дружества като дейност на едно предприятие.

### І. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Групата се състои от „Загора Фининвест” АД – дружеството-майка и неговите дъщерни дружества „СИИ Имоти” АДСИЦ и „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИСТЕЙТС“ ЕООД.

**„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, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ап. 9-1.

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. Считано 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.

С вписване в Търговския регистър при Агенцията по вписванията под номер 20200401115217, считано от 01.04.2020 г., „Загора Фининвест“ АД е със седалище и адрес на управление както следва: гр. София, ул. „Апостол Карамитев“ № 16, вх. А, ап. 9-1.

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.

Към 31.12.2023 г. „Алфа Асетс“ ЕООД, собственост на Станислав Стефанов Станчев, притежава 4 688 броя акции на „Загора Фининвест” АД, което е 51.30 % 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 31.12.2023 г. „Загора Фининвест” АД притежава 55.82 % от капитала на „СИИ Имоти” АДСИЦ и 100% от капитала на „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД.

**„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 представява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 31.12.2023 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.

**„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИСТЕЙТС“ ЕООД** (наричано по-нататък още **„дъщерно дружество”**) е еднолично дружество с ограничена отговорност с основен предмет на дейност: Отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи и други незабранени от закона дейности.

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 „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД, ценя в размер на 18 289 000 лв. към 31.12.2023 г.

Към 31.12.2023 г. дружеството се управлява и представлява от управителя Светослав Иванов Дечев.

## **II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО**

**1.Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата, както и нейното състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена.**

**Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Групата.**

*В хиляди лева*

	<b>2023 г.</b>	<b>2022 г.</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	104 356	96 988
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	9 231	9 006
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	39 863	25 884
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	55 262	62 098
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	104 356	96 998

**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**според същността на разходите**  
**за 2023 година**  
**(при един отчет)**

	Пояснение	2023 г.	2022 г.
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Печалба от основна дейност	6	2 485	1 192
Печалба/Загуба от финансова дейност	7	(2 226)	(809)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	8	649	856
Разходи за външни услуги	10	(445)	(321)
Разходи за персонала	11	(140)	(131)
Други разходи	12	(76)	(80)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>247</b>	<b>707</b>
<b>Разходи за данъци върху дохода:</b>			
Приход/Разход за отсрочен данък		(22)	(120)
<b>Печалба за годината</b>		<b>225</b>	<b>587</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>225</b>	<b>587</b>
<b>Доход на една акция</b>	13	24.62	64.15
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие		13	209
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал		212	378

**Финансови показатели на Групата**

	2023 г.	2022 г.
<b>Показатели Финансова автономност</b>		
коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.10	0.10
коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	10.31	9.77
<b>Показатели за Ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност	1.57	1.30
Коефициент на незабавна ликвидност	0.51	0.37
<b>Показатели за Платежоспособност</b>		
Дългосрочен дълг/ Активи	0.38	0.26
Общ дълг / Активи	0.91	0.91
Общ дълг / Собствен капитал	10.31	9.77
Ливъридж /(Общо Активи/ Собствен капитал)	11.31	10.77

## 2. Описание на основните рискове, пред които е изправена Групата.

Дейностите на групата на „Загора Фининвест“ АД са изложени на следните основни рискове: 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.

### 2.1. Пазарният риск включва:

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

Ценовият 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 дружеството-майка диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения. Инвестициите на дружеството-майка 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. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, тъй като няма такива. По предоставените заеми не е изложена на риск – те са с фиксиран лихвен процент.

### 2.2. 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 Групата няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Вземанията на Групата са краткосрочни. Стойността на всички вземания към 31.12.2023 г. са в размер на 59 444 хил. лева (31.12.2022 г.: 57 728 хил. лева).

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

### 2.3. Ликвиден риск:

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната им дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружествата от Групата за периода.

Дружествата от Групата държат пари и парични еквиваленти, за да посрещат ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

### 2.4 Други рискове

Друг съществен риск е ситуацията свързана с напрежението по оста Русия-Украйна-НАТО и продължаващите на територията на Украйна военни действия, най-значимият от всички рискови фактори към момента, който има изключително силен неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството, прекъсва търговските вериги, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план.

## 3. Важни събития, настъпили през 2023 г. за дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ АД

### „Загора Фининвест“ АД

На 22.05.2023 г. Съвета на директорите на свое заседание взема решение за свикване на редовно общо събрание на акционерите, което се проведе на 30.06.2023 г. и на което бяха приети годишните финансови отчети на дружеството и групата, както и всички важни документи за дейността на „Загора Фининвест“ АД за 2022 г. Бяха приети и промени в устава на дружеството.

На 12.09.2023 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период,

считано от 12.03.2024 г. Пладежите на главничните плащания започват от 12.03.2027 г., отново на 6 месечен период. Издадената през 2023 г. облигация е допусната до търговия на Българска фондова борса през 2024 г.. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите.

На 10.10.2023 г. беше проведено първото Общо събрание на облигационерите по ново емитираната емисия облигации с ISIN код BG2100025233, на което беше одобрен довереник на облигационерите – ИП „Юг Маркет“ ЕАД.

#### **„СИИ Имоти“ АДСИЦ**

На 28.06.2023 г. бе проведено годишно общо събрание на акционерите. На събранието освен редовните решения, беше приета и промяна в устава на дружеството.

Не са настъпили други важни събития за отчетния период.

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

Не са настъпили други важни събития за отчетния период

### **4. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният консолидиран финансов отчет.**

Основния процес, който Групата на „Загора Фининвест“ АД проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на военните действия между Русия и Украйна.

На база оценка на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството счита, че ще бъде в състояние да урежда пасивите си в нормалния ход на неговата дейност. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите, породени от конфликта между Украйна и Русия и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни не-коригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на публикуването му.

### **5. Вероятното бъдещо развитие на Групата.**

През 2023 г. основното предизвикателство пред мениджмънта на Групата на „Загора Фининвест“ АД беше овладяването на негативни ефекти в резултат на военния конфликт между Русия и Украйна. Бизнес средата беше изключително динамична и ръководството на Дружеството извършваше своевременни анализи, с цел да оцени степента на негативно влияние на пандемията върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружествата.

През 2024 г. основна задача на корпоративното ръководство на Групата на „Загора Фининвест“ АД остава справяне с негативните ефекти от продължаващата военна ситуация, като в същото време продължи успешното управление на дружеството с цел постигане на заложените цели и увеличаване на печалбата. Грижата за стабилността и просперитета на Дружествата от Групата, респективно защита интереса на всички акционери и облигационери е основен приоритет на ръководството на и през следващата година.

### **6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.**

Към 31.12.2023 г. Дружествата от Групата не са осъществявали научноизследователска и развойна дейност.

### **7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон.**

Няма такива обстоятелства.

### **8. Наличието на клонове на Групата.**

Групата на „Загора Фининвест“ АД няма създадена клонова мрежа.

### **9. Използваните от Групата финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:**

а) целите и политиката на Групата по управление на финансовия риск, включително политиката и на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на Групата по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Групата няма отворени хедж позиции, а експозицията на групата по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 2. от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които

дружеството е изправено.

#### 10. Информация за сключени договори в основание на чл. 240б от Търговския закон към 31.12.2023 г.

През отчетния период членовете на СД на дружеството-майка или дъщерните дружества, както и свързани с тях лица не са сключвали договори по чл. 240б от ТЗ.

#### 11. Информация за правата на членовете на Съвета на директорите на дружествата от Групата да придобиват акции/облигации, емитирани от дружеството.

Правата на членовете на СД на „Загора Фининвест“ АД, както и на дъщерните дружества да придобиват акции и облигации, емитирани от Групата, са в съответствие с Уставите на всяко дружество и разпоредбите на ТЗ.

#### 12. Информация за участието на членовете на Съвета на директорите на дружествата от Групата 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 съвети

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Светослав Дечев	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – изпълнителен директор, член на СД	Няма участия	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – изпълнителен директор, член на СД; „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД – управител
Даниел Мирчев	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – член на СД „Данпекс“ ООД – управител „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – изпълнителен директор	Няма участия	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – член на СД „Данпекс“ ООД – управител „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – изпълнителен директор
Иван Тилосев	Няма участия	Няма участия	Няма участия

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Светослав Дечев	„Загора Фининвест“ АД – изпълнителен директор, член на СД	Няма участия	„Загора Фининвест“ АД – изпълнителен директор, член на СД; „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД – управител
Даниел Мирчев	„Загора Фининвест“ АД – член на СД „Данпекс“ ООД – управител „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – изпълнителен директор	Няма участия	„Загора Фининвест“ АД – член на СД „Данпекс“ ООД – управител „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – изпълнителен директор
Мая Огнянова	Няма участия	Няма участия	Няма участия

#### 13. Промени в цената на акциите на дружествата от Групата

Цената на акциите на дружествата от Групата „Загора Фининвест“ АД зависи от нетната стойност на активите, изчислена на база на данните от изготвяните финансови отчети.

#### 14. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството на дружествата от Групата следва да изготвя финансов отчет



за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и парични му потоци. Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето както на индивидуалните годишни финансови отчети на дружествата към 31 декември 2023 г., така и на годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2023 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството носи отговорност за прилагането на изискванията на Регламента на ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML, както и за маркирането на оповестените данни с маркиращия език XBRL, в съответствие с изискванията на Делегиран регламент (ЕС) 2018/815.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВАТА ОТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ И СОЦИАЛНИТЕ ВЪПРОСИ И ВЪПРОСИТЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЛУЖИТЕЛИТЕ, ПРАВАТА НА ЧОВЕКА, БОРБАТА С КОРУПЦИЯТА И ПОДКУПИТЕ**

*(Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2, във връзка с чл. 50-51 от Закона за счетоводството)*

„Загора Фининвест“ АД, както и дъщерните ѝ дружества, не извършват дейности, извън обхвата на основната си дейност, която по своята същност няма отношение към екологията и не оказва негативно въздействие върху околната среда. Поради това Дружествата от Групата нямат разработени политики в сферата на опазване на околната среда и не следят за потенциални рискове, свързани с това.

Към 31.12.2023 г. в Дружествата от Групата има назначени на трудов договор следните служители:

- „Загора Фининвест“ АД: икономически анализатор;
- „СИИ Имоти“ АДСИЦ: директор за връзка с инвеститорите
- „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД – няма назначени на трудов договор.

Ръководството следи стриктно за спазване на правата на служителите, съобразно българското законодателство. Друг важен приоритет на е недопускане на дейности и действия, които имат или биха могли да предизвикат корупционни практики. Не е постъпвала информация през 2023 г. в Дружествата от Групата да са осъществявани корупционни практики и/или даване/получаване на подкупи под каквато и да е форма.

### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОБЩИТЕ ЕВРОПЕЙСКИ ПРИОРИТЕТИ ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

#### **Влияние на климата**

Дружествата от групата на „Загора Фининвест“ АД инвестират основно във финансови инструменти и имоти, поради което дейността им няма пряко отношение към въпросите, касаещи промените в климата и замърсяването на околната среда. В тази връзка няма необходимост от коригиране на фирмени процеси и процедури с цел допириласяне за опазването на околната среда. Групата не е сключвала през 2023 г. договори за изкупуване енергия.

#### **Влияние на войната Русия – Украйна**

Продължаващият военен конфликт на територията на Украйна все още оказва негативно влияние върху развитието на целия финансов сектор. Групата на „Загора Фининвест“ АД не търпи преки загуби, поради обстоятелството, че дейността на дружествата се ограничава в рамките на територията на България. Въпреки това, волатилността на пазара води със себе си определени рискове – предимно от повишаване на лихвените равнища по кредитите. През 2021 г. общото събрание на облигационерите на „Загора Фининвест“ АД реши да коригира лихвения процент по облигационната емисия от фиксиран на плаващ, което може да се окаже предизвикателно за дружествот-майка.

На този етап военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия не водят към преизчисляване на приблизителни счетоводни оценки и справедливи стойности и не водят до промяна в калсификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

#### **Оповестявания, свързани с таксономията**

Групата на „Загора Фининвест“ АД се придържа към принципите за максимална яснота и прозрачност при оповестяването на резултатите на дружеството, като основната цел е всички акционери и облигационери да имат достъп до максимално коректна и навременна информация. Тази позиция гарантира запазване на интересите им в компанията. Отчета на Групата е изготвен съгласно изискванията за оповестяване, свързани с таксономията съгласно Регламента на ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML, както и за маркирането на оповестените данни с маркиращия език XBRL, в съответствие с изискванията на Делегиран регламент (ЕС) 2018/815

## **V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

*(към Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация)*

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/ или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

Основната дейност на Дружествата от Групата е в съгласие с обявената в Търговския регистър при агенция по вписванията, а именно:

- **„Загора Фининвест“ АД:** 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;
- **„СИИ Имоти“ АДСИЦ:** Инвестиране в парични 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им;
- **„Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД:** Отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи и други незабранени от закона дейности.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се оповестява в поясненията към консолидирания годишен отчет за т. 8 Резултат от операции с инвестиционни имоти.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството**

За изпълнение на основната си дейност Дружествата от групата на „Загора Фининвест“ АД не се нуждаят от доставки на материали и/или суровини. Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти.

### **3. Информация за сключени съществени сделки**

С договор за цесия от 27.09.2023 г. „Загора Фининвест“ АД закупува от дъщерното си дружество „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД вземане към длъжниците „България – консулт“ ЕООД и „Лаудис билдинг“ ЕООД, в размер на 27 656 981.54 евро. Вземането произтича от договор за банков кредит и е обезпечено с договорна ипотека върху недвижим имот на територията на гр. Царево, представляващ жилищен комплекс. „Загора Фининвест“ АД е заплатило аванс в размер на 16 270 000 лв., като остатък от цената в размер на 1 530 000 лв. (цялата в размер на 17 800 000 лв.) е дължим до 30.06.2024 г.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Свързано лице за Групата на "Загора Фининвест" АД е мажоритарният собственик – „Алфа Асете“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Групата отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	12.2023 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Сделки със собственици</b>		
<b>Приходи</b>		
Начислени лихви по предоставени заеми	49	39
Получен заем	33	-
<b>Сделки с обслужващо дружество</b>		
<b>Разходи</b>		
Възстановени суми на обслужващото дружество	-	-
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>		
<b>Разходи</b>		
Управленски договори – възнаграждения	80	62
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(80)	(62)

#### Разчети със свързани лица

Към 31 декември 2023 г. Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- Собственици	-	808
- Обезценка съгл. МСФО	-	(41)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>767</b>
<b>Текущи задължения към :</b>		
- Собственици	33	-
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>33</b>	<b>-</b>

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

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Не са налице подобни събития за Групата през отчетния период.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Условни Активи</b>		
Номинал по педирани вземания	54 092	4 603
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	8 547	10 218
<b>Условни пасиви</b>		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	15 478	15 741

**7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Инвестициите на Дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ АД са изключително и само в страната. През 2021 г. Дружеството-майка сключва договор за покупка на 182 890 броя дружествени дяла, представляващи 100 % от капитала на „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД които притежава и към момента. Към 31.12.2023 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 362 800 броя акции, представляващи 55.82% от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, като 350 000 бр. от тях са заложили по договор за репо на ценни книжа.

**8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1а от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

#### „Загора Фининвест“ АД

##### **Задължения по банкови заеми:**

Вид	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Банкови заеми	3 133	4 524

През 2016 г. Дружеството- майка е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.03.2024 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, общ. Марица. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 2,5%.

През 2021г Дружеството – майка е сключило договор за инвестиционни средства в размер на 1 331 000 евро с краен срок за погасяване 20.06.2024г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот и втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 1,5%.

През 2021 г. Дъщерно дружество е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства в общ размер на 970 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4%. Банковият заем е предоставен за срок от 36 месеца. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека върху придобития недвижим имот.

##### **Задължения по облигационен заем:**

Вид	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
До 12 месеца	8 282	7 987
- главница	7 369	7 369
- лихви	913	618
Над 1 година	38 899	22 268
общо	47 181	30 255

На 29.03.2017 г. „Загора Фининвест“ АД издава емисия облигация със следните параметри:

**ISIN код:** BG2100006175

**Размер на облигационния заем:** 10 000 000 (десет милиона) Евро

**Валута на облигационния заем:** ЕВРО

**Брой корпоративни облигации:** 10 000 (десет хиляди) броя

**Дата на издаване:** 29 Март 2017 г.

**Вид на корпоративните облигации:** обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

**Срочност:** 8 (осем) години

**Обезпечение:** застраховка „Финансов риск“, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството-майка има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

На заседание на ОСО от 16.09.2021 г. е взето решение за реструктуриране на облигационната емисия, включваща промени в лихвата, срока и амортизация на главницата. Лихвения процент се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 4.25%, но не по-малко от 3.60%. Срокът на емисията се удължава с 3 години и амортизационните плащания по главницата за падежните дати от 29.09.2021 г. до 29.09.2024 г.,

включително, се променят на 350 000 евро, а тези от 29.03.2025 г. до окончателния падеж на 29.03.2028 г. включително, стават по 650 000 евро.

Застрахователната полица е издадена от ЗАД „Армеец“. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, бул. „Евлопи Георгиев“ № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating> Няма задължение по лихви към края на отчетния период.

На 12 септември 2023 г. Дружеството-майка издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 12.03.2024 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.03.2027 г., отново на 6 месечен период. Издадената облигация от дружеството е допусната през 2024 г. до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите. Застрахователната полица е издадена от ЗАД „Армеец“. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, бул. „Евлопи Георгиев“ № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating> .Няма задължение по лихви към края на отчетния период.

### **„СИИ Имоти“ АДСИЦ**

#### **Задължения по облигационен заем:**

„СИИ Имоти“ АДСИЦ, е сключило облигационен заем, при следните условия:

**Вид на облигациите:** безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени

**Размер на облигационния заем:** 20 000 000 /двадесет милиона/ лева

**Брой на облигациите:** 20 000 /двадесет хиляди /

**Номинална стойност на една облигация:** 1 000 / хиляда / лева

**Емисионна стойност на една облигация:** 1 000 / хиляда / лева

**Срок (матуритет) на облигационния заем:** 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период

**Дата, от която тече срока до падежа:** 20.12.2018 г.

**Лихва:** 4.50 % проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода / реален брой дни в годината (act/act)

**Период на лихвено плащане:** 2 пъти годишно - на всеки 6 (шест) месеца

**Период на главнично плащане:** 2 пъти годишно - на всеки 6 (шест) месеца, след края на втората година

**9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименования и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.**

„Загора Фининвест АД“ има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ като към края на 2023 г. са в размер на 1 544 хил.лв. (2022 г.: 3 135 хил. лв.), както следва:

- Нордус ЕООД, ЕИК 130676697 – 1 371 хил. лв.
- Павлекс-97 ЕООД, ЕИК 121494037 – 168 хил. лв.
- Артеа 12 ЕООД, ЕИК 205989253 – 5 хил. лв.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетения период Дружеството-майка издава нови емисии ценни книжа. Набрания средства от облигационната емисия, в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева са изразходвани по следният начин:

- Сумата в размер на 1 185 хил. лв. е използвана за инвестиции в покупка на акции от „КОНКОРД ФОНД-8 АЛТЕРНАТИВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД“;
- Сумата в размер на 4 000 х.лв. е използвана за инвестиции в покупка на дялове на ДФ „НАВИГАТОР ПЛЮС“;
- Сумата в размер на 16 270 хил. лв. е използвана за покупка на вземания от дъщерното дружество „Болкан пропърти истейтс“ ЕООД по договор за прехвърляне на вземане. Общата сума на договора възлиза на 17 800 хил. лв. като остатък от 1 530 хил. лв. трябва да бъде заплатен до 30.06.2024 г.;
- Остатък от облигацията в размер на 545 хил. лв. използвана за допълнителен ликвиден буфер, такси и разноски по емитирането и пласирането на облигационния заем

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Групата не публикува прогнози за финансовите резултати.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

През 2023 г. инвестициите на Групата се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, заедно със средствата по емитираните облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2023 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

**Нетната стойност на активите към 31.12.2023 г.**

ХИЛ. ЛВ.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	86 791	1. Текущи пасиви	55 262
2. Нетекущи активи	17 565	2. Дългосрочни кредити	39 863
<b>Общо активи:</b>	<b>104 356</b>	<b>Общо пасиви:</b>	<b>91 125</b>
<b>Нетна стойност на активите (NAV)</b>	<b>9 231</b>		

Капиталова структура към 31.12.2023 г.	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал	9 231
Банкови и облигационни заеми	38 899
Други нетекущи задължения	453
Текущи задължения	55 262

Към края на 2023 г. привлеченият капитал на Групата възлиза на 95 125 хил. лв. и се формира главно от получените кредити, облигационни емисии и други текущи задължения.

Към 31.12.2023 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 4.32.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност**

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2024 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазара, действащ в условията на военният конфликт в Украйна.



**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление на Дружествата от Групата на „Загора Фининвест“ АД.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове**

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

**16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През 2023 г. не е извършвана промяна в ръководството на групата на „Загора Фининвест“ АД

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/ или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатените от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2023 г. членовете на Съвета на директорите – както на „Загора Фининвест“ АД, така и на дъщерните й дружества – не са получавали непарични възнаграждения. Няма условни или разсрочени възнаграждения, както и обезщетения или плащания от друг характер през отчетната година.

Годишни брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД:

Име	Позиция	Брутно възнаграждение
Светослав Иванов Дечев	Член на СД и изпълнителен директор	19 200 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	Член на СД	9 660 лв.
Иван Кирилов Тилоев	Член на СД	9 660 лв.

Годишни брутни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ:

Име	Позиция	Брутно възнаграждение
Светослав Иванов Дечев	Член на СД и изпълнителен директор	21 600 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	Член на СД	9 660 лв.
Мая Мирославова Огнянова	Член на СД	9 660 лв.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

През отчетния период членовете на СД на „Загора Фининвест“ АД и „СИИ Имоти“ АДСИЦ не са придобивали, прехвърляли и не притежават акции и/или облигации от Дружеството.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери или облигационери**

Както към 31.12.2023 г., така и към датата на съставяне на доклада, не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери или облигационери.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя за всяко производство поотделно.**

Дружествата от Групата нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения им капитал.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция**

„Загора Фининвест” АД няма директор за връзка с инвеститорите.

Директор за връзки с инвеститорите на „СИИ Имоти” АДСИЦ е Вилизар Богданов, адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Апостол Карамитев” № 16.

## **VI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014**

*(на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г., относно пазарната злоупотреба относно обстоятелствата, настъпили през периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.)*

През периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г. дружествата от групата на „Загора Фининвест” АД са оповестявали вътрешна информация до КФН, БФБ— София и обществеността, както следва:

### **„Загора Фининвест” АД**

- 31.01.2023г.: Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022 г.;
- 01.03.2023 г.: Консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022 г. и Отчет по облигационна емисия;
- 29.03.2023 г.: Годишен индивидуален финансов отчет за 2022 г.;
- 29.03.2023 г.: Уведомление по облигационна емисия;
- 27.04.2023 г.: Годишен консолидиран финансов отчет за 2022 г.;
- 27.04.2023 г.: Отчет по облигационна емисия;
- 02.05.2023 г.: Индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г.;
- 17.05.2023 г.: Уведомление за плащане по облигационна емисия;
- 29.05.2023 г.: Покана за ОСА;
- 29.05.2023 г.: Консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г. и Отчет по облигационна емисия;
- 05.07.2023 г.: Протокол от ОСА;
- 12.07.2023 г.: Уведомление за актуализиран устав;
- 28.07.2023 г.: Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2023 г.;
- 29.08.2023 г.: Консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2023 г. и Отчет по облигационна емисия;
- 08.09.2023 г.: Уведомление за нов облигационен заем;
- 03.10.2023 г.: Уведомление по облигационна емисия;
- 30.10.2023 г.: : Индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2023 г.;
- 28.11.2023 г.: Консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2023 г. и Отчет по облигационна емисия.

„Загора Фининвест” АД оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством следните източници – [www.extri.bg](http://www.extri.bg); [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg) както и на електронната си страница:

<https://zagorafin.com/%d1%84%d0%b8%d0%bd%d0%b0%d0%bd%d1%81%d0%bc%d0%b2%d0%b8-%d0%bc%d1%82%d1%87%d0%b5%d1%82%d0%b8/>



### **„СИИ Имоти” АДСИЦ**

- 30.01.2023 г.— Финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022 г. и Отчет по облигационна емисия;
- 10.02.2023 г.: Уведомление за решение на Министерство на околната среда и водите
- 28.03.2023 г.: Годишен финансов отчет за 2022 г.;
- 28.04.2023 г.: Финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г.;
- 17.05.2023 г.: Уведомление за извършено лихвено плащане;
- 29.05.2023 г.: Покана за редовно ОСА;
- 20.06.2023 г.: Уведомление по облигационна емисия;
- 03.07.2023 г.: Протокол от ОСА;
- 31.07.2023 г.: Финансов отчет за второ тримесечие на 2023 г.;
- 19.09.2023 г.: Уведомление за извършено плащане;
- 30.10.2023 г.: Финансов отчет за трето тримесечие на 2023 г.;
- 31.10.2023 г.: Уведомление за репо сделка;
- 21.12.2023 г.: Уведомление по облигационна емисия;

Дъщерното дружество оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством следните източници – [www.extri.bg](http://www.extri.bg); [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg) както и на електронната си страница: <https://www.cceimoti.com/?cat=2>

## **VII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

*(съгласно разпоредите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК)*

1. **Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от комисията, или друг кодекс за корпоративно управление**

„Загора Фининвест” АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от комисията.

2. **Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква „а” и буква „б”**

„Загора Фининвест” АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

3. **Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т.1, буква „а” или буква „б” не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай”. Това означава, че Дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Загора Фининвест” АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

### **Корпоративно ръководство**

„Загора Фининвест” АД се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите;
- Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите;
- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор. През 2023 г. няма промяна в ръководния състав на Дружеството, като считано то 01.04.2020 г. мандата на избрания Съвет на директорите е удължен до 2025 г.

## Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на „Загора Фининвест” АД, съобразно установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансов отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове, Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

## Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, съобразно закона и Устава на „Загора Фининвест” АД, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството, съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членове на Съвета на Директорите на „Загора Фининвест” АД могат да бъдат:

- дееспособно физическо лице, включително не акционер, стига да не е било, през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, член на управителен или контролен орган на прекратено поради несъстоятелност дружество, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- юридическото лице – определя свой представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите и е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен, включително по права или по съребрена линия, помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им към „Загора Фининвест” АД и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Загора Фининвест” АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите,

дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД, през отчетната финансова година, Дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

- задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на Дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информация относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнаграждения като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

### Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на „Загора Фининвест“ АД.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на Съвета на директорите— ангажиран с текущото представителство на „Загора Фининвест“ АД и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;
- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на „Загора Фининвест“ АД взема решения относно:

1. внася годишния финансов отчет и докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
2. уведомява по надлежния ред съда за назначаване на регистрирани одитори, ако не е направило общото събрание;
3. прави предложение пред общото събрание за разпределяне на печалбата;
4. взема решение за образуване и закриване и определя видовете и размера на фондовете на Дружеството, реда за набирането и изразходването на средствата по тях;
5. взема решение за откриване и закриване на дружествени клонове, както и за участие или прекратяване участието на Дружеството в други търговски дружества;
6. приема отчети и ръководи дейността на директорите на дружествените клонове и представителства;
7. разпорежда се с недвижими имоти на Дружеството и вещни права върху тях, в случаите, когато законът не изисква решението да се вземе от страна на общото събрание на акционерите и при спазване на специфичните законови изисквания, в случай, че такива са приложими към конкретните сделки;
8. разрешава покриването и съответно отписването от баланса на Дружеството на несъбираеми вземания, липси и загуби;
9. взема решения за извършване на сделки съгласно чл. 114, ал. 9 от ЗППЦК, издава предварително одобрение по чл. 114, ал. 2 и по ал. 3 от ЗППЦК;
10. Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на Дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на Общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на Устава на Дружеството;

11. Съветът на директорите може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 30 000 000 (тридесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/ или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции в срок до 10.07.2028 г..

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за Общото събрание на акционерите, на което съответните членове на Съвета на директорите са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на „Загора Фининвест“ АД - [www.zagorafin.com](http://www.zagorafin.com).

След избор на нови членове на Съвета на директорите те се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на „Загора Фининвест“ АД.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на „Загора Фининвест“ АД не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за Общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите, се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“.

Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на „Загора Фининвест“ АД и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на Дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

### **Възнаграждение**

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на съвета, която се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на „Загора Фининвест“ АД; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Както е посочено по-горе, разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на „Загора Фининвест“ АД – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информация ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и електронната страница на дружеството ([www.zagorafin.com](http://www.zagorafin.com))

### **Конфликт на интереси**

Членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2023 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Загора Фининвест” АД, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки, посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

### **Одит и вътрешен контрол**

#### **Комитети**

В Дружеството функционира Одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите на „Загора Фининвест” АД избора на Одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

Към 31.12.2023 г. Одитния комитет на „Загора Фининвест” АД е в следния състав:

- Петя Радева Чанева – Председател;
- Ралица Иванова Пешева

Съветът на директорите, подпомогнат от Одитния комитет, изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
4. наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на „Загора Фининвест” АД, в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор.

Членовете на Одитния комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен контрол и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на Дружеството, ако има такива.

### **Защита правата на акционерите**

Ръководство на „Загора Фининвест” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

**Права на акционерите:** Всяка акция дава на своя притежател следните права:

- право на един глас в Общото събрание на акционерите;
- право на съразмерна част от печалбата на Дружеството;
- право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията;
- право на контрол върху воденето на дружествените дела;
- други права, посочени в Устава на „Загора Фининвест” АД.

В правото на контрол не се включва прегледът на търговските книги само след решение на Общото събрание в този смисъл или след поставено решение на компетентния съдебен орган. По изключение Съветът на директорите може да разреши на отделни акционери да прегледат търговските книги, след като предварително са подписали декларация за запазване на търговска тайна.

### **Общо събрание на акционерите**

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на „Загора Фининвест” АД и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите. Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД предоставя

достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Загора Фининвест“ АД се оповестява по следния начин:

- до обществеността чрез информационната медия Инфосток: [www.infostok.bg](http://www.infostok.bg);
- до Комисията за финансов надзор – [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg);
- до регулирания пазар на ценни книжа – [www.extri.bg](http://www.extri.bg);
- както и на електронната си страница: [www.zagorafin.com](http://www.zagorafin.com)

При провеждане на Общото събрание на Дружеството, Съветът на директорите и избрания председател на събранието осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на Общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на „Загора Фининвест“ АД лично или чрез представители и чрез кореспонденция. Като част от материалите за Общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на Общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице, това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Съветът на директорите насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, но не е осигурил възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет), поради икономическа необоснованост на подобен способ за участие в общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на „Загора Фининвест“ АД.

### **Материали на Общото събрание на акционерите**

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

### **Еднакво третиране на акционери от един клас**

Съгласно Устава и вътрешните актове на „Загора Фининвест“ АД, всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството.

### **Консултации между акционерите относно основни акционерни права**

Съветът на директорите на „Загора Фининвест“ АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

### **Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба**

Съветът на директорите на „Загора Фининвест“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/ или законните интереси на останалите акционери, включително при



условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и иницитира свикването и провеждането на Общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

### **Разкриване на информация**

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове, чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на „Загора Фининвест“ АД гарантира, всички заинтересовани страни и контролни органи ще имат достъп до пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Съветът на директорите гарантира, чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

„Загора Фининвест“ АД поддържа електронна страница – [www.zagorafin.com](http://www.zagorafin.com) с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Загора Фининвест“ АД счита, че с дейността си през 2023 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

### **Заинтересовани лица**

Ръководството на „Загора Фининвест“ АД осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Загора Фининвест“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на Дружеството:

- служители;
- клиенти;
- доставчици и други контрагенти;
- банки – кредитори;
- собственици на облигации;
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на Дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

„Загора Фининвест“ АД регулярно оповестява и нефинансова информация във връзка с приетата от Съвета на директорите корпоративно социално отговорна политика.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Загора Фининвест“ АД се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

## **4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане**

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националния кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на „Загора Фининвест“ АД по чл. 100 н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

### **Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска**

В „Загора Фининвест” АД функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за Дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съизмерено с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

### **Контролна среда**

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

### **Процес за оценка на рисковете на „Загора Фининвест” АД**

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на директорите на Дружеството идентифицира следните видове риск, относими към „Загора Фининвест” АД и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която „Загора Фининвест” АД функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на „Загора Фининвест” АД за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Подробно описание на рисковете, характерни за дейността на „Загора Фининвест” АД е представено в годишния доклад за дейността.

### **Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията**

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.



Комуникацията от страна на „Загора Фининвест“ АД за ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени съвместно с регистрирания одитор правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

### **Текущо наблюдение на контролите**

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на „Загора Фининвест“ АД и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

## **5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2023 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;
- ДФ „Конкорд Фонд-2 Акции“ притежава 559 броя акции, представляващи 6.12% от капитала на Дружеството;
- НДФ „Динамик“ притежава 840 броя акции, представляващи 9.19% от капитала на Дружеството;
- „Конкорд Фонд-8 Алтернативен инвестиционен фонд“ АД притежава 575 броя акции, представляващи 6.29% от капитала на Дружеството.
- ПОК „Съгласие“ притежава 635 броя акции, представляващи 6.95% от капитала на Дружеството.

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в Общото събрание.

**5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

„Загора Фининвест“ АД няма акционери със специални контролни права.

**5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на Загора Фининвест“ АД.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Съгласно разпоредбите на чл. 9 от Устава на „Загора Фининвест“ АД Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при

определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за Общото събрание документи, удостоверяващи тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

**5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.**

Съгласно Устава на „Загора Фининвест“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно Устава на Загора Фининвест“ АД, Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умислено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпружи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в Общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 или т. 3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на „Загора Фининвест“ АД се изменя и допълва от Общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 1/2 от представените акции.

**5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Съгласно Устава „Загора Фининвест“ АД, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. внася годишния финансов отчет и доклада за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
2. уведомява по надлежния ред съда за назначаване на регистрирани одитори, ако това не е направило общото събрание;
3. прави предложение пред Общото събрание за разпределение на печалбата;

4. взема решение за образуване и закриване и определя видовете и размера на фондовете на Дружеството, реда за набирането и изразходването на средствата по тях;

5. взема решение за откриване и закриване на дружествени клонове, както и за участие или прекратяване участието на Дружеството в други търговски дружества;

6. приема отчети и ръководи дейността на директорите на дружествените клонове, както и за участие или прекратяване участието на Дружеството в други търговски дружества;

7. разпорежда се с недвижими имоти на дружеството и вещни права към тях, в случаите, когато законът не изисква решението да се вземе от страна на Общото събрание на акционерите и при спазване на специфичните законови изисквания, в случай, че такива са приложими към конкретните сделки;

8. разрешава покриването и съответно отписването от баланса на Дружеството на несъбираеми вземания, липси и загуби;

9. взема решения за извършване на сделки съгласно чл. 114, ал. 9 от ЗППЦК, издава предварително одобрение по чл. 114, ал. 2 и по ал. 3 от ЗППЦК;

10. Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на Дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на Общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на този устав;

11. Назначава и освобождава Директора за връзка с инвеститорите, който да отговаря на изискванията на ЗППЦК.

Съгласно Устава на „Загора Фининвест“ АД, в срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 30 000 000 /тридесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени и/ или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл. 22 от Устава на „Загора Фининвест“ АД, в срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съвета на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 60 000 000 /шестдесет милиона/ лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

## **6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

„Загора Фининвест“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 33 от Устава на „Загора Фининвест“ АД Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица, като конкретния им брой се определя от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат дееспособни физически лица, както и юридически лица, регистрирани по Търговския закон на Република България. Членове на Съвета на директорите могат да бъдат и лица, които не са акционери в Дружеството. Юридическите лица – членове на Съвета на директорите, определят представител за изпълнение на задълженията им в Съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или

довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

**7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това**

Съгласно разпоредбата на чл. 100 н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100 н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

„Загора Фининвест” АД не е разработило политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, тъй като попада в изключенията на чл. 100 н, ал. 12 от ЗППЦК.

---

**Светослав Дечев**

*Изпълнителен директор*

*„Загора Фининвест“ АД*

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за годината завършваща на 31 декември 2023

	Пояснение	2023 г. Хил. лв.	2022 г. Хил. лв.
Печалба от основна дейност	6	2 485	1 192
Печалба/Загуба от финансова дейност	7	(2 226)	(809)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	8	649	856
Разходи за външни услуги	10	(445)	(321)
Разходи за персонала	11	(140)	(131)
Други разходи	12	(76)	(80)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>247</b>	<b>707</b>
<b>Разходи за данъци върху дохода:</b>			
Приход/Разход за отсрочен данък		(22)	(120)
<b>Печалба за годината</b>		<b>225</b>	<b>587</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>225</b>	<b>587</b>
Доход на една акция	13	24.62	64.15
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие		13	209
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал		<b>212</b>	<b>378</b>

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата: 17.04.2024 г.

Изпълнителен директор:  
Светослав Дечев

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.04.2024 г.

Илиана Рашкова Порожанова № 0640  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината завършваща на 31 декември 2023

	Пояснение	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	14	13 585	12 935
Други дългосрочни активи	16	791	381
Репутация	5.2	3 189	3 189
<b>Нетекущи активи</b>		<b>17 565</b>	<b>16 505</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	15	28 033	23 106
Търговски и други вземания	16	58 653	56 580
Вземания от свързани предприятия	23	-	767
Пари и парични еквиваленти	17	105	30
<b>Текущи активи</b>		<b>86 791</b>	<b>80 483</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>104 356</b>	<b>96 988</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	18.1	55	55
Резерви	18.2	87	87
Натрупана печалба		8 289	8 077
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата</b>		<b>8 431</b>	<b>8 219</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>		<b>800</b>	<b>787</b>
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>9 231</b>	<b>9 006</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Банкови заеми	19.1	-	3 127
Облигационни заеми	19.2	38 899	22 268
Други нетекущи пасиви	22.3	453	-
Отсрочени данъци	20	511	489
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>39 863</b>	<b>25 884</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Други краткосрочни заеми	19.3	27 191	27 053
Текуща част на банкови и облигационни заем	19.1,19.2	11 415	9 384
Търговски и други задължения	22	16 623	25 661
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.2	33	-
<b>Текущи пасиви</b>		<b>55 262</b>	<b>62 098</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>95 125</b>	<b>87 982</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>104 356</b>	<b>96 988</b>

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата: 17.04.2024 г.

Изпълнителен директор:  
Светослав Дечев

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.04.2024 г.  
Илиана Рашкова Порожанова № 0640  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината завършваща на 31 декември 2023

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Собствен капитал, принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	55	6	81	7 699	7 841	578	8 419
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	378	378	209	587
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>378</b>	<b>378</b>	<b>209</b>	<b>587</b>
Салдо към 31 декември 2022 г.	55	6	81	8 077	8 219	787	9 006
Салдо към 1 януари 2023 г.	55	6	81	8 077	8 219	787	9 006
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	212	212	13	225
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>212</b>	<b>212</b>	<b>13</b>	<b>225</b>
Салдо към 31 декември 2023 г.	55	6	81	8 289	8 431	800	9 231

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата: 17.04.2024 г.

Изпълнителен директор: Светослав Дечев

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.04.2024 г.

Илиана Рашкова Порожанова № 0640  
Регистриран одитор, отговорен за одита

## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината завършваща на 31 декември 2023 г.

Пояснение	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	2 316	-
Заеми, предоставени на други предприятия	(1 780)	(364)
Постъпления по краткосрочни заеми	31 223	28 661
Изплащане на краткосрочни заеми	(33 058)	(27 939)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	15 465	12 004
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(21 894)	(8 558)
Получени лихви	1 436	603
Плащания на доставчици	(244)	(133)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(132)	(122)
Плащания или възстановявания на данъци	(8)	(8)
Други парични потоци от оперативна дейност	(11 636)	(32)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(18 312)</b>	<b>4 112</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажба на дълготрайни материални активи	-	-
Придобиване на дълготрайни материални активи	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	5 154	2 637
Придобиване на дъщерно дружество	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>5 154</b>	<b>2 637</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	22 000	-
Изплащане на дългосрочни заеми	(6 759)	(4 113)
Платени лихви	(1 986)	(2 350)
Други плащания от финансова дейност	(22)	(340)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>13 233</b>	<b>(6 803)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>75</b>	<b>(54)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	30	84
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>105</b>	<b>30</b>

17

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата: 17.04.2024 г.

Изпълнителен директор:  
Светослав Дечев

Съгласно доклад на независимия одитор от 17.04.2024 г.

Илиана Рапкова Порожанова № 0640  
Регистриран одитор, отговорен за аудита

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 31 до стр. 60 представляват неразделна част от него.



## Пояснения към консолидирания годишен финансов отчет

### 1. Информация за Групата

Групата на “Загора Фининвест” АД включва дружеството - майка и две дъщерни дружества.

**Дружеството – майка** е акционерно дружество Загора Фининвест. Държава на учредяване Република България. То е регистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията под № 123017547. Седалище на управление на Дружеството - майка е в гр. София, кв. Дианабад, ул. Апостол Карамитев № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1. Адреса на управление на Дружеството майка е гр.София. През последната година няма промяна в наименованието на Дружеството-майка.

До 06.02.2014г Дружеството - майка има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на пивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считано от 06.02.2014 г се преустановява производствената дейност на дружеството-майка 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-майка: 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 . Основната дейност на Дружеството майка се извършва в град София.

Дружеството - майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове.

На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- о Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите
- о Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите
- о Светослав Ионов Дечев – Изпълнителен директор

На 01.04.2020 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписано удължаване на мандата на членовете на СД до 01.04.2025 г.

Дружеството-майка се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството - майка е предприятие от група, чийто последен собственик юридическо лице е “Алфа Асете” ЕООД, което притежава 4 688 броя акции на „Загора Фининвест”АД, които се равняват на 51,30% от общия брой акции.

**Дъщерното дружество – “СИИ Имоти” АДСИЦ** 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. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“СИИ Имоти” АДСИЦ 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, с мандат от 5 години.

След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. е избран нов съвет на директорите в състав:

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

През 2022 г. общо събрание на акционерите поднови мандата на съвета на директорите с нови 5 години до 2027г.

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

Към 31.12.2022 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 55,82 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. акции. През 2023 г. няма промени в участието на Дружеството- майка в дъщерното дружество.

**Дъщерното дружество** – „Болкан Пропърти Истейтс” ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти, както и управление на инфраструктурни проекти.

„Болкан Пропърти Истейтс” ЕООД е регистрирано и вписано в търговския регистър на 19.04.2017г.

„Болкан Пропърти Истейтс” ЕООД е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 204555300.

Към 31.12.2022 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 100 % от капитала на дъщерното дружество Болкан Пропърти Истейтс ЕООД, равняващо се на 182 890 дружествени дяла. През 2023 г. няма промени в участието на Дружеството- майка в дъщерното дружество.

Ръководството на Групата носи отговорност за оценяване способността на дружествата от нея да продължат да функционират като действащи предприятия. Когато това е приложимо, ще бъдат оповестени въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и факта на използването на счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие.

Ръководството на Групата не възнамерява да ликвидира никое от дружествата, нито да преустановява дейността им, освен ако на практика няма друга алтернатива.

Средно- списъчния брой на персонала в Групата е 2 работници и служители и 6 човека – ключов управленски персонал.

## **2. Описание на приложимата счетоводна политика**

### **2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет**

Консолидираният годишен финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от започналата на 24.02.2022 г. война между Украйна и Русия. Конфликтът предизвиква значително покачване на цените на основни суровини (главно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран годишен финансов отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.

#### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата.**

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения). Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.,
- МСС 21 Ефекти от промените във валутните курсове: Липса на обменяемост (Изменения). Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.
- Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. През месец декември 2015 г. СМСС отложи за неопределен период датата на влизане в сила на това изменение в очакване на резултата от неговия изследователски проект за счетоводното отчитане при прилагането на капиталовия метод
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи приложения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този годишен консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания годишен финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения годишен консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2. Представяне на годишния консолидиран финансов отчет**

Консолидираният годишен финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата представя консолидирания годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания годишен отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в годишния консолидиран финансов отчет или прекласифицира позиции във консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

##### **4.3. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Дружествата от групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която те са регистрирани. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на годишния консолидиран финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в консолидирания годишен отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидирания годишен финансов отчет на Групата също е българският лев.

##### **4.4. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност Дружествата от групата могат да бъдат изложени на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

##### **4.5. База за консолидация**

В годишния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани годишните финансови отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2023 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 декември.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.6. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, постите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превизието на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превизието на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статните, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.7. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

#### **4.8. Дефиниция и оценка на елементите на годишния консолидиран отчет за финансовото състояние**

##### **4.8.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

##### **Модел на справедливата стойност**

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Печалба /(Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти”.

##### **4.8.2. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне и изменението на репутацията е представено в пояснение 5.2. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.



За целите на теста на обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнескомбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 5.2).

Загубите от обезценка на репутация се представят в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината.

#### **4.8.3. Акционерен капитал**

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка.

#### **4.8.4. Резерви и неразпределена печалба**

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнескомбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

#### **4.8.5. Задължения към наети лица**

##### *Платен годишен отпуск*

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

##### *Дефинирани доходи при пенсиониране*

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, му се изплаща обезщетение в двукратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в Групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на brutното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружествата от Групата над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в нормативната уредба, в този годишен консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

#### **4.8.6. Приходи**

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

#### 5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължение по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, тя признава в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

##### 4.8.7. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

##### 4.8.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

##### 4.8.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност”.

#### 4.9. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2023 г. дружествата от Групата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2022 г. той също е бил 10 %.

Групата прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Тъй като дъщерното дружество СИИ Имоти е дружество със специална инвестиционна цел, частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него, не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.



Съгласно действащото данъчно законодателство за периода Групата отчита данъчна загуба.

#### **4.10. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружествата от Групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

#### **4.11. Доход на акция**

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и средно-претегления брой на обикновените поименни акции на Дружеството- майка.

#### **4.12. Финансови инструменти**

##### **4.12.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато някое от дружествата от Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.12.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с покупко-продажба и промяна в справедливата стойност на финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във „Печалба/ (Загуба) от основна дейност“. Всички приходи и разходи от лихви, както и признаване на и обратно проявление на очаквани кредитни загуби се представят на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

##### **4.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

###### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

#### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

##### **4.12.4. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажменти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в консолидирания годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност“.

#### **4.13. Финансови Пасиви**

##### **4.13.1. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.13.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват банкови заеми и облигационни заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Печалба от финансова дейност“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в Консолидирания годишен отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

#### **4.13.3. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

#### **4.14. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

#### **4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е

разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 24.

#### **4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

##### **4.16.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства

##### **4.16.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

#### **4.17. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки**

##### **4.17.1. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Съгласно изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, следва да се използва повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признат очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски

вземания. Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- ☐ финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- ☐ финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- ☐ „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Нито един от финансовите активи на Групата не попада в третата категория.

Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За Търговски и други вземания Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Групата обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Групата обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Дружеството и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% и 10% обезценка Групата обезценява всички вземания, които не са били погасени в срок и съответно предоговорени, както и непогасени вземания от свързани лица. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Финансовите инструменти, които се търгуват на активен пазар – акции, дялове и облигации Групата оценява по справедлива стойност в печалбата и загубата. Те се оценяват на база на котировките на фондовите борси по последна борсова цена за акциите и облигациите и цената на обратно изкупуване за дяловете в договорните фондове към датата на оценката им. За тях се формира обезценка при занижаване на цената и преоценка при повишаване на цената, които се отчитат текущо директно в печалбата и загубата на дружеството. Смята се, че борсовите котировки и цените на обратно изкупуване на дяловете отговарят най – адекватно на справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по този метод към датата на оценяването им.

#### **4.17.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 27).

## 5. База за консолидация

### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2023 Участие %	2022 Участие %
СИИ Имоти АДСИЦ	България	Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа	55.82	55.82
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100.00	100.00

### 5.2. Репутация

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
СИИ имоти АДСИЦ	50	50
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	3 139	3 139
<b>Репутация</b>	<b>3 189</b>	<b>3 189</b>

Възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци, е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба.

## 6. Печалба от основна дейност

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Печалба от продажба на ФА	520	54
Загуби от продажба на ФА	(22)	(41)
<b>Нетен резултат от операции с ФА</b>	<b>498</b>	<b>13</b>
Печалба/ Загуба от преоценка на финансови инструменти	1 192	1 179
Други приходи по договори, неустойки и други	795	
<b>Печалба от основна дейност</b>	<b>2 485</b>	<b>1 192</b>

## 7. Печалба/Загуба от финансова дейност

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки	978	2 743
Разходи за лихви	(3 435)	(2 929)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9 /	251	(593)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	(20)	(30)
Други финансови приходи/(разходи), нетно		
<b>Печалба/Загуба от финансова дейност</b>	<b>(2 226)</b>	<b>(809)</b>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

**8. Резултат от операции с инвестиционни имоти**

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	649	856
<b>Общо доходи</b>	<b>649</b>	<b>856</b>

**9. Друг всеобхватен доход**

През периода дружествата от Групата нямат реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

**10. Разходи за външни услуги**

	2023 г. Хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Застраховки	(176)	(144)
Счетоводно обслужване и одит	(85)	(71)
Такса банка довереник	(40)	(29)
Професионални услуги	(40)	(5)
Сделки с ЦК	(26)	(30)
Такси	(67)	(20)
Други	(11)	(22)
<b>ОБЩО</b>	<b>(445)</b>	<b>(321)</b>

Възнаграждение за независим финансов одит за 2023 г на всички предприятия в Групата е 35 хил лева ( 2022 г.: 30 хил.лева). През годината не са предоставени данъчни консултации и други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

**11. Разходи за персонала**

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Разходи за заплати	(114)	(106)
Разходи за осигурителни вноски	(26)	(25)
<b>ОБЩО</b>	<b>(140)</b>	<b>(131)</b>

**12. Други разходи, нетно**

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Местни данъци и такси	(40)	(61)
Други	(36)	(19)
<b>ОБЩО</b>	<b>(76)</b>	<b>(80)</b>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.



### 13. Доход на една акция

	2023 г.	2022 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Финансов резултат, нетно от данъци е лева	225	586
Брой акции	9 139	9 139
<b>Доход на една акция (в лева)</b>	<b>24,62</b>	<b>64,15</b>

### 14. Инвестиционни имоти

Основните Инвестиционни имоти на Дружеството- майка се намират в с. Рогош и в с. Царацово, общ. Марица, обл. Пловдив. Инвестиционните имоти на дъщерните дружества се намират в гр. София, община Столична, обл. София, както и в с.Лозенец, общ. Бургас .

Инвестиционните имоти на Групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

#### Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 27.1. Промените в балансовите стойности, представени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Нетна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 304	5 775	12 079
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 304	5 775	12 079

#### Преоценки/(обезценки)

Промяна на справедливата стойност през периода

Салдо към 31 декември 2022 г.

Балансова стойност към 31 декември 2022 г.

405	451	856
405	451	856
6 709	6 226	12 935

#### Преоценки/(обезценки)

Салдо към 1 януари 2023 г.

Салдо към 31 декември 2023 г.

Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
6 709	6 226	12 935
6 709	6 226	12 935

#### Преоценки/(обезценки)

Промяна на справедливата стойност през периода

Салдо към 31 декември 2023 г.

Балансова стойност към 31 декември 2023 г.

371	279	650
371	279	650
7 080	6 505	13 585

Част от инвестиционни имоти на стойност 11 454 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2022 г.: 11 023 хил. лв.). За 2023 г. няма отразени приходи от отдаване под наем . През 2023 г. Групата е отчела преки оперативни разходи в размер на 40 хил.лева ( 2022 г: 61 хил. лв).

## 15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	23 285	21 280
Некотирани капиталови инструменти	4 748	1 826
	<b>28 033</b>	<b>23 106</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на годишния консолидиран финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на годишния консолидиран финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”.

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Инвестиции в акции и дялове	4 667	2 035
Акции, заложи по репо сделки	23 366	21 071
<b>ОБЩО</b>	<b>28 033</b>	<b>23 106</b>

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 24.

## 16. Търговски и други вземания

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Нетекущи активи:</b>		
Нетекуща част на застрахователна премия	789	381
Други дълготрайни активи	2	
<b>ОБЩО</b>	<b>791</b>	<b>381</b>

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Текущи:</b>		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	5 793	1 368
Вземания по договори за цесии	18 512	22 838
Аванси	22 625	12 200
Вземания по репо сделки	8 923	10 299
Заеми	1 555	3 135
Вземания по прекратени предварителни договори	1 001	6 603
Данъчни вземания	-	1
Текуща част на застрахователна премия	241	133
Други вземания	-	1
Предплатени разходи	3	2
<b>ОБЩО</b>	<b>58 653</b>	<b>56 580</b>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Значимите предоставените аванси са за покупка на акции и дялове съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предоставени аванси в размер на 10 128 хил. лв. представляват вземания по предоставени аванси за покупка на финансови инструменти.

Предоставени аванси в размер на 12 497 хил. лв. представляват вземане по предварителен договор за покупко - продажба на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Договорът е прекратен на 01.02.2024 г. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисляване на неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 3 870 хил. лв.

Значимите вземания по договори за цесии са както следва:

Вземане по договор за цесия в размер на 17 800 хил. лв. (с номинал 54 092 хил. лв.). Вземането е обезпечено с недвижим имот - ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване.

Вземане по договор за цесия в размер на 1 320 хил. лв. (с номинал 1 320 хил. лв.). Вземането е необезпечено.

Вземанията по прекратени предварителни договори в размер на 1 001 хил. лв. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и неустойки.

Дружеството майка има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ като към края на 2023г, са в размер на 1 555 хил.лева (2022г :3 135 хил.лв). Заемите са анексирани до 31.12.2024г.

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 1 173 хил. лв. (2022 г.: 1 386 хил. лв.) е призната в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	(1 386)	(795)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(357)	(646)
Възстановяване на загуба от обезценка	570	55
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(1 173)</b>	<b>(1 386)</b>

## 17. Парични средства

	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в лева	105	30
<b>ОБЩО</b>	<b>105</b>	<b>30</b>

Дружествата от Групата са извършили оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във Консолидираните финансови отчети на Групата.

## 18. Собствен капитал

### 18.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството-майка. Той е представен по номинална стойност и отразява актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка. Към 31 декември 2023 г.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

капиталът на "Загора Фининвест" АД е 54 834,00 лева, разпределен в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 6 лева за всяка.

Списък на основните акционери в капитала на Дружеството - майка е представен както следва:

	31 декември 2023	31 декември 2023	31 декември 2022	31 декември 2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Алфа Асетс ЕООД	4 688	51.30	7 375	80.70
Други юридически лица	2 687	29.40	-	-
Физически лица	1 764	19.30	1 764	19.30
	<b>9 139</b>	<b>100</b>	<b>9 139</b>	<b>100</b>

## 18.2. Резерви

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
<b>ОБЩО</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

## 19. Заеми

	Пояснение	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
<b>Дългосрочна част на дългосрочни заеми</b>			
Банкови заеми	19.1	-	3 127
Облигационни заеми	19.2	38 899	22 268
		<b>38 899</b>	<b>25 395</b>
<b>Краткосрочна част на дългосрочни заеми</b>			
Банкови заеми	19.1	3 133	1 397
Облигационни заеми	19.2	8 282	7 987
		<b>11 415</b>	<b>9 384</b>
<b>Други краткосрочни заеми</b>			
Репо сделки	19.3	26 745	26 598
Лихви по репо сделки	19.3	446	455
		<b>27 191</b>	<b>27 053</b>
<b>Общо заеми</b>		<b>77 505</b>	<b>61 832</b>

### 19.1. Банкови заеми

През 2016 г. Дружеството- майка е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.03.2024 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, общ.Марица. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 2,5%.

През 2021г Дружеството – майка е сключило договор за инвестиционни средства в размер на 1 331 000 евро с краен срок за погасяване 20.06.2024г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот и втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот. Заемът е с лихвен процент определен от БАП + надбавка от 1,5%.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

През 2021 г. Дъщерно дружество е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства в общ размер на 970 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4%. Банковият заем е предоставен за срок от 36 месеца. Кредитът е обезпечен с договорна ипотека върху придобития недвижим имот.

Падежите по банков заем са следните:

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
до 12 месеца	3 133	1 397
над 1 години	-	3 127
<b>Общо</b>	<b>3 133</b>	<b>4 524</b>

## 19.2. Задължения по облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството- майка издава облигации с ISIN код BG2100006175 - 10 000 бр. с номинална стойност 1 000 EUR/бр. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 ( десет милиона) EUR или легова равностойност 19 558 300,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.09.2017 г.. Падежите на главничните плащания започват от 29.09.2019 г., отново на 6 месечен период, като. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на Дружеството- майка са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството майка е сключило и поддържа активна застраховка в полза на Банка довереник на облигационерите.

На заседание на ОСО от 16.09.2021г е взето решение за реструктуриране на облигационната емисия, включваща промени в лихвата, срока и амортизация на главницата. Лихвения процент се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6 – месечен EURIBOR с надбавка 4,25%, но не по-малко от 3,60%. Срокът на емисията се удължава с три години и амортизационните плащания по главницата за падежните дати от 29.09.2021 до 29.09.2024г, включително се променят на 350 000 евро, а тези от 29.03.2025г до окончателния падеж на 29.03.2028г, включително стават по 650 000 евро.

През 2018 г. дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, представлявано от СД взема решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв.(двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. Облигационната емисия е издадена на 20.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 20.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Записани са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 20.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 20.06.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

На 12 септември 2023 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв/бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 12.03.2024 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.03.2027 г., отново на 6 месечен период. Издадената през 2023 г облигация на дружеството е допусната през 2024г до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в полза на Банката довереник на облигационерите.

	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
до 12 месеца	8 282	7 987
- Главница	7 369	7 369
- Лихви	913	618
над 1 година	38 899	22 268
<b>Общо</b>	<b>47 181</b>	<b>30 255</b>

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

### 19.3. Други краткосрочни заеми /РЕПО сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 4,5 % и 7,0 %.

### 19.4. Пасиви възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в консолидирания годишен отчет за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност.

	2022 г. хиЛ. лв.	Парични изменения хиЛ. лв.	Други изменения* хиЛ. лв.	2023 г. хиЛ. лв.
Банков заем	4 524	(1 444)	53	3 133
Облигационен заем	30 255	15 091	1 835	47 181
Други заеми	1	(1)	-	-
РЕПО сделки	27 052	(648)	787	27 191
<b>Общо</b>	<b>61 832</b>	<b>12 998</b>	<b>2 675</b>	<b>77 505</b>

\* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на вземания.

### 20. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирани в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние.

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

#### Отсрочени данъчни пасиви (активи)

	01.01.2023 хиЛ. лв.	Признати в печалбата или загубата хиЛ. лв.	31.12.2023 хиЛ. лв.
Преоценка на финансови активи	366	106	472
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(9)	3	(6)
Преоценка на инвестиционни имоти	295	43	338
Обезценка на вземания	(73)	23	(50)
Данъчна загуба за приспадане	(90)	(153)	(243)
	<b>489</b>	<b>22</b>	<b>511</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(172)		(299)
Отсрочени данъчни пасиви	661		810
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>489</b>		<b>511</b>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:  
**Отсрочени данъчни пасиви (активи)**

	01.01.2022	Признати в печалбата или загубата	31.12.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Преценка на финансови активи	276	90	366
Обратно проявление на преценка на финансови активи	(10)	1	(9)
Преценка на инвестиционни имоти	282	13	295
Обезценка на инвестиционни имоти	(58)	58	-
Обезценка на вземания	(31)	(42)	(73)
Данъчна загуба за приспадане	(90)	-	(90)
	<b>369</b>	<b>120</b>	<b>489</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(189)		(172)
Отсрочени данъчни пасиви	558		661
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>369</b>		<b>489</b>

Активи и пасиви по отсрочени данъци за дъщерното дружество СИИ имоти АДСИЦ не са начислявани, тъй като то е дружество със специална инвестиционна цел, следователно частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

## 21. Разходи за данъци върху дохода

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10% съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка.

	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Печалба за периода преди данъци	247	707
Облагаема печалба	231	423
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(23)	(42)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	526	1 430
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(2 265)	(2 497)
Резултат след преобразуване	(1 739)	(644)
<b>Разход за текущ данък</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Разход/Приход за отсрочен данък</b>	<b>(22)</b>	<b>(120)</b>

## 22. Търговски и други задължения

	Пояснение	2023 г. ХИЛ. ЛВ.	2022 г. ХИЛ. ЛВ.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		15 657	19 398
Задължения към доставчици		19	17
Получени аванси		664	6 050
Други текущи задължения	22.2	283	194
Задължения към персонала	22.1	-	2
<b>ОБЩО</b>		<b>16 623</b>	<b>25 661</b>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.



През 2021 г. Дружеството - майка е сключило договор за покупка на дружествени дялове – 100 % от капитала на „Болкан Пропърти Истейтс„ ЕООД . Съгласно условията по договора, плащането в размер 19 398 хил.лв е анексирано и срокът е удължен до 29.09.2024 г. Дружеството проучва възможностите, разплащането по сделката да бъде финансирано с продажба на част от притежаваните финансови активи, емитиране на собствен капитал и привлечени средства.

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### 22.1. Задължения към персонал

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Задължения за осигурителни вноски	-	2
	-	2

#### 22.2. Други текущи задължения

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Местни данъци и такси	85	117
Застраховки	157	77
Други	41	-
<b>ОБЩО</b>	<b>283</b>	<b>194</b>

#### 22.3 Други нетекущи задължения

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
Застраховки	453	-
<b>ОБЩО</b>	<b>453</b>	<b>-</b>

### 23. Свързани предприятия

Свързано лице за Групата на "Загора Фининвест" АД е мажоритарният собственик – „Алфа Асетс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Групата отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 23.1. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
<b>Сделки със собственици</b>		
<b>Приходи</b>		
Начислени лихви по предоставени заеми	49	39
Получен заем	33	-
<b>Сделки с обслужващо дружество</b>		
<b>Разходи</b>		
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>		
<b>Разходи</b>		
Управленски договори – възнаграждения	80	62
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(80)	(62)

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

## 23.2. Разчети със свързани лица

Към 31 декември Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- Собственици	-	808
- Обезценка съгл. МСФО	-	(41)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>767</b>
<b>Текущи задължения към :</b>		
- Собственици	33	-
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>33</b>	<b>-</b>

Всички задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година.

## 24. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
<b>Условни Активи</b>		
Номинал по педирани вземания	54 092	4 603
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	8 547	10 218
<b>Условни пасиви</b>		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	15 478	15 741

## 25. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Търговски и други вземания	58 653	56 580
Вземания от свързани лица	-	767
Финансови инструменти	28 033	23 106
Пари и парични еквиваленти	105	30
	<b>86 791</b>	<b>80 483</b>
<b>Финансови пасиви</b>	2023 г. хиЛ. лв.	2022 г. хиЛ. лв.
Получени заеми	77 505	61 832
Търговски и други задължения	16 623	25 661
Задължения към свързани лица	33	-
	<b>94 161</b>	<b>87 493</b>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 32 до стр. 60 представляват неразделна част от него.

Вижте пояснение 4.12 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 27. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 26.

## 26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружествата от Групата в сътрудничество със Съвета на директорите Дружествата от Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции. Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

### 26.1. Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2023 г. хил. лв.	2022 г. хил. лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Търговски и други вземания	58 653	56 580
Вземания от свързани лица	-	767
Финансови инструменти	28 033	23 106
Пари и парични еквиваленти	105	30
<b>Балансова стойност</b>	<b>86 791</b>	<b>80 483</b>

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

За Търговски и други вземания Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Групата обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Групата обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Групата и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% и 10% обезценка Групата обезценява всички вземания, които не са били погасени в срок и съответно предоговорени, както и непогасени вземания от свързани лица. Причината за това е значително по – високият кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2
Вземания по договори за песия	19 056	
Аванси	22 879	-
Вземания от клиенти по покупка на ФА	5 856	-
Вземания по репо сделки	8 410	607
Заеми	5	1 710
Други вземания	136	923
Очаквани кредитни загуби	(936)	(237)
	<b>55 406</b>	<b>3 003</b>

Обезпечения по репо сделките представляват акциите, които са обект на репо сделката. Справедливата стойност на акциите надвишава значително балансовата стойност на вземането. Групата обезценява с 5% и с 10% очаквани кредитни загуби във връзка с тях, когато стойността на обезпечението надвишава стойността на вземането или вземания с повишен риск от несъбирането им в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци

Дружествата от групата не са предоставяли финансовите си активи като обезпечение по сделки.

## 26.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	16 376	-	-	-
Заеми	21 584	5 607	-	-
Други задължения	132	115	453	-
Задължения към свързани лица	-	33	-	-
Задължения по облигационен заем	5 597	2 685	24 899	14 000
Банков заем	3 133	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>46 822</b>	<b>8 440</b>	<b>25 352</b>	<b>14 000</b>

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	2	19 443	-	-
Заеми	380	26 673	-	-
Други задължения	6 216	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	-
Задължения по облигационен заем	1 075	6 912	22 268	-
Банков заем	378	1 019	3 127	-
<b>Общо</b>	<b>8 051</b>	<b>54 047</b>	<b>25 395</b>	<b>-</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружествата от Групата отчитат очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### 26.3. Други рискове

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от започналата на 24.02.2022 г война между Украйна и Русия.

### 27. Оценяване по справедлива стойност

#### 27.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2023 г.	Ниво 1 ХИЛ. ЛВ.	Ниво 2 ХИЛ. ЛВ.	Ниво 3 ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	2 803	10 782	13 585
Краткосрочни финансови активи	23 285	-	4 748	28 033
31 декември 2022 г.	Ниво 1 ХИЛ. ЛВ.	Ниво 2 ХИЛ. ЛВ.	Ниво 3 ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	2 587	10 348	12 935
Краткосрочни финансови активи	21 830	-	1 276	23 106

#### Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

##### Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи, до които Дружеството има достъп към 31 декември. Дяловете в договорни фондове са оценени по публикуваната цена на обратно изкупуване.

##### Инвестиционни имоти (Ниво 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти. За целите на оценката се вземат за база предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект като площ, местоположение, предназначение, градоустройствени показатели.

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

##### Инвестиционни имоти (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата на Ниво 3 е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2023 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните два метода: метод на сравнителната стойност и метод на приходната стойност, са взети под влияние 50%-50%. При метода на сравнителната стойност се използват коефициенти за корекция с цел отразяване на специфичните характеристики на оценявания имот. Коефициентите за корекция са в диапазон от 0.69 до 0.92 и отразяват корекции за различията на сравнителните имоти относно параметри като площ, местонахождение, ситуационна съпоставимост, съпоставимост на екологични условия и други. Ключови ненаблюдаеми данни за метод на приходната стойност са прогнозите за бъдещи приходи от наем и коефициент на капитализация.

##### Краткосрочни финансови активи (Ниво 3)

Оценката на справедливата стойност на некотирувани капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител.

**28. Политики и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

**29. Събития след края на отчетния период**

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

**30. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите.



**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 4**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаните:

1. Изпълнителният директор на „Загора Фининвест“ АД – **Светослав Иванов Дечев**;
2. **Станислав Петров Арсов** – в качеството ми на представляващ „Сателит Х“ АД – счетоводна къща, съставител на годишния консолидиран финансов отчет за 2023 г. на „Загора Фининвест“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че:**

Доколкото ни е известно:

1. Годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. на „Загора Фининвест“ АД, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Годишният консолидиран доклад за дейността за 2023 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Загора Фининвест“ АД, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

17.04.2024 г.  
гр. София

**Декларатори:**

---

**Светослав Дечев**

---

**Станислав Арсов**

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА "ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на ГРУПА "ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД, съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2023 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични 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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) 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 консолидирания финансов 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.

#### **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос:	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<b>Справедлива стойност на инвестиционни имоти</b> - Пояснение 14 от Отчета за финансово състояние	
1. Към 31.12.2023 г. инвестиционните имоти на Групата <b>"ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ"</b> АД включват земи и сгради със справедлива стойност 13 585 х.лв. Политиката на Групата е оценяването на инвестиционните имоти	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да се ограничават до: <ul style="list-style-type: none"><li>Оценка на обективността и независимостта на външните оценители.</li></ul>

<p>да се извършва веднъж годишно от външен лицензиран оценител. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наеми, дисконтови фактори, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имоти и други.</p> <p>Оценката на инвестиционните имоти на Групата е ключов въпрос за нашия одит, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и в същото време инвестиционните имоти са важна част от общата сума на активите на Групата. Оценката на инвестиционните имоти е много зависима от направените предположения. Поради тази причина ние сме идентифицирали оценката на инвестиционните имоти като съществен риск.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Оценка верността на изходящите данни, свързани оценката на инвестиционните имоти.</li> <li>○ Анализ на направените преценки от лицензирания оценител ангажиран от Групата в т.ч. математическа точност и модели на оценяване.</li> <li>○ Оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, относно представянето и оценяването на инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност</li> </ul>
<p><b>Краткосрочни финансови активи – класификация и последващо оценяване</b>                  Пояснение 15 от Отчета за финансово състояние</p>	
<p>2. Към 31.12.2023 г. Групата <b>“ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД</b> притежава краткосрочни финансови активи със справедлива стойност 28 033 хил. лв. Политиката на Групата е оценяването на краткосрочни финансови активи да се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти, които не се търгуват на регулиран пазар справедливата стойност се определя на базата на разработени хипотези въз основа на най-добрата налична информация при съответните обстоятелства. Която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания.</p> <p>Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.</p>	<p>По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да се ограничават до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО, приети от ЕС;</li> <li>○ потвърдихме собствеността над притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни инвестиционни посредници</li> <li>○ прегледахме борсовите котировки за всички капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Дружеството стойности за определяне на справедлива стойност;</li> <li>○ преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;</li> </ul>

- прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Групата за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки;
- оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.

### ***Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него***

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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.

### ***Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет***

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

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността на Групата, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

## ***Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет***

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали **консолидираният** финансов 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 със Закона за независимия финансов одит и 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 Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем 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 Групата 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, 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.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

### ***Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания***

#### ***Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД“ за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл 8945008FBO2NMLLA1929-20231231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/Ю9/БО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

#### **Описание на предмета и приложимите критерии**

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

#### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление**

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

## Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС]" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)" и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен), Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

## Изисквания за контрол върху качеството

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост] на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

## Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при



- използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

*Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, [върху който консолидиран финансов отчет изразяваме немодифицирано мнение], съдържащ се в приложения електронен файл, 8945008FBO2NMLLAI929-20231231-BG-CON.zip, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността в т. ч. декларацията за корпоративно управление, 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 становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими 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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на

системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- **ИЛИАНА РАШКОВА ПОРОЖАНОВА** е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. от общото събрание на акционерите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД, проведено на 30.06.2023 г. за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Групата представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от този одитор.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Групата.

**ИЛИАНА ПОРОЖАНОВА**  
Регистриран одитор № 640

ул. "Проф.Никола Михайлов" № 6  
София, п.к. 1142 България

Дата: 17.04.2024 г.