

**Консолидиран доклад за дейността**

**Междинен консолидиран финансов отчет**

**ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД**

**31 декември 2025 г.**

## Съдържание

	Страница
Консолидиран междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран междинен отчет за финансовото състояние	4
Консолидиран междинен отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран междинен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7

**Консолидиран междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември**

	Пояснение	12.2025 г. Хил. лв.	12.2024 г. хил. лв.
Печалба от основна дейност	6	2 321	958
Печалба/Загуба от финансова дейност	7	(1 761)	264
Резултат от операции с инвестиционни имоти	8	306	119
Разходи за външни услуги	10	(503)	(510)
Разходи за персонала	11	(152)	(148)
Разходи за амортизация	12	(1)	(1)
Други разходи	13	(18)	(83)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>193</b>	<b>599</b>
<b>Разходи за данъци върху дохода:</b>			
Приход/Разход за отсрочен данък		-	(3)
<b>Печалба за годината</b>		<b>193</b>	<b>596</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>193</b>	<b>596</b>
<b>Доход на една акция</b>	14	21.12	65.22
<b>Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие</b>		17	24
<b>Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал</b>		<b>176</b>	<b>572</b>

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата на съставяне: 28.02.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Светослав Дечев

## Консолидиран отчет за финансовото състояние за периода, завършващ на 31 декември 2025

	Пояснение	2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	15	3 496	3 190
Дългосрочни финансови активи	16	57	86
Други дългосрочни активи	17	338	557
Репутация	5.2	3 189	3 189
<b>Нетекущи активи</b>		<b>7 080</b>	<b>7 022</b>
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни финансови активи	16	27 863	27 670
Търговски и други вземания	17	38 453	54 477
Вземания от свързани предприятия	24.2	149	30
Пари и парични еквиваленти	18	43	85
<b>Текущи активи</b>		<b>66 508</b>	<b>82 262</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>73 588</b>	<b>89 284</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	19.1	55	55
Резерви	19.2	87	87
Натрупана печалба		8 966	8 790
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата</b>		<b>9 108</b>	<b>8 932</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>		<b>815</b>	<b>827</b>
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>9 923</b>	<b>9 759</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Облигационни заеми	20.1	25 814	32 356
Други нетекущи пасиви	23.3	225	336
Отсрочени данъци	21	450	450
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>26 489</b>	<b>33 142</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Други краткосрочни заеми	20.2	24 583	28 656
Текуща част на банкови и облигационни заем	20.1	6 845	6 976
Търговски и други задължения	23.2	5 748	10 751
Краткосрочни задължения към свързани лица	24.2	-	-
<b>Текущи пасиви</b>		<b>37 176</b>	<b>46 383</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>63 665</b>	<b>79 525</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>73 588</b>	<b>89 284</b>

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата на съставяне: 28.02.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Светослав Дечев

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, завършващ на 31 декември 2025

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 2024 г.	55	6	81	8 289	8 431	800	9 231
Други изменения	-	-	-	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	-	501	501	27	528
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>501</b>	<b>501</b>	<b>27</b>	<b>528</b>
Салдо към 31 декември 2024 г.	55	6	81	8 790	8 932	827	9 759
Салдо към 1 януари 2025 г.	55	6	81	8 790	8 932	827	9 759
Други изменения	-	-	-	-	-	(29)	(29)
Печалба/Загуба за периода	-	-	-	176	176	17	193
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>176</b>	<b>176</b>	<b>(12)</b>	<b>164</b>
Салдо към 31 декември 2025 г.	55	6	81	8 966	9 108	815	9 923

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата на съставяне: 28.02.2026 г.

Изпълнителен директор: Светослав Дечев

## Консолидиран отчет за паричните потоци за периода, завършващ на 31 декември 2025г.

Пояснение	12.2025 г. хил. лв.	12.2024 г. хил. лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления по краткосрочни заеми	62 818	44 096
Изплащане на краткосрочни заеми	(59 101)	(47 268)
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия	1 029	382
Постъпления от продажба на финансови инструменти	6 203	21 522
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(6 041)	(22 122)
Получени лихви	598	358
Плащания на доставчици	(216)	(930)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(143)	(143)
Плащания или възстановявания на данъци	(18)	(1 018)
Други парични потоци от оперативна дейност	(77)	(156)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>5 052</b>	<b>(5 279)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления, свързани с нетекущи активи	-	11 524
Други парични потоци от инвестиционна дейност	4 537	7 368
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>4 537</b>	<b>18 910</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Изплащане на дългосрочни заеми	(6 543)	(10 496)
Платени лихви	(2 925)	(3 147)
Други плащания от финансова дейност	(163)	(8)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(9 631)</b>	<b>(13 651)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(42)</b>	<b>(20)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	85	105
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>43</b>	<b>85</b>

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД  
Дата на съставяне: 28.02.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Светослав Дечев

## Пояснения към междинен консолидиран 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, жк. Овча Купел 1, бл.412А,вх.Б. 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.

През 2025 г. общо събрание на акционерите поднови мандата на съвета на директорите с нови 5 години до 2030г.

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

Дружеството - майка е предприятие от група, чийто последен собственик юридическо лице е “Алфа Асетс” 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. Акциите на Дружеството се търгуват на българската фондова борса.

„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 31.12.25 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 57.31 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 372 525 бр. акции. Към 31.12.2025 г. Дружеството майка увеличава участието си в дъщерното си дружество с 1.49% .

**Дъщерното дружество** – „Загора 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. На 26 септември 2024г е вписна промяна в името на Дружеството от Болкан Пропърти Истейтс ЕООД на Загора Пропърти Истейтс ЕООД..

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

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

Към 31.12.2025 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 100 % от капитала на дъщерното дружество Загора Пропърти Истейтс ЕООД, равняващо се на 182 890 дружествени дяла. Към 31.12..2025 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 междинен консолидиран финансов отчет**

Консолидираният междинен 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 междинен 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 предизвика 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 междинен 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 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

#### **3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2024 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 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г.  
Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;  
Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;  
Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила от 1 януари 2024 г.
- МСС 7 Отчети за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – Споразумения за финансиране на доставчици (Изменения). Измененията са в сила от 1 януари 2024 г.

#### **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 2024 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:

- 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.
- Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи приложения**

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

Консолидираният междинен 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 междинен финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения междинен 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 междинен финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

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

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

В консолидирания междинен отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в междинния 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 събитието. 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 март те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на междинния 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 междинен отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидирания междинен 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 междинния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани междинните финансови отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2025г. 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. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 30 септември.

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 периода, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът 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, поетите 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 превишението 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 превишение на справедливата стойност на

разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

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 статии, 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 0. 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

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 2025 г. дружествата от Групата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2024 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 степенята, 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.

#### **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;
- 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 котира 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 25.

#### **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 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. 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 13% 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 28

## 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	2025 Участие %	2024 Участие %
СИИ Имоти АДСИЦ	България	Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа	55.82	55.82
Загора 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.

	2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
СИИ имоти АДСИЦ	50	50
Загора 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

	12.2025 г. хил. лв.	12.2024 г. хил. лв.
Печалба от продажба на ФА	17	66
Загуба от продажба на ФА	(377)	(8)
<b>Нетен резултат от операции с ФА</b>	<b>(360)</b>	<b>58</b>
Печалба/ Загуба от преценка на финансови инструменти	2 681	900
<b>Печалба от основна дейност</b>	<b>2 321</b>	<b>958</b>

## 7. Печалба/Загуба от финансова дейност

	12.2025 г. хил. лв.	12.2024 г. хил. лв.
Приходи от лихви и неустойки	1 094	3 867
Разходи за лихви	(2 872)	(3 745)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(319)	(65)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	311	213
Други финансови приходи/(разходи), нетно	25	(6)
<b>Печалба/Загуба от финансова дейност</b>	<b>(1 761)</b>	<b>264</b>

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

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

	12.2025 г.	12.2024 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Печалба от продажба на инв имоти	-	119
Промяна в справедливата ст-ст на инв.имоти	306	-
<b>ОБЩО</b>	<b>306</b>	<b>119</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

	12.2025 г.	12.2024 г.
	Хил. лв.	ХИЛ. ЛВ.
Застраховки	(233)	(242)
Счетоводно обслужване и одит	(115)	(92)
Такса банка довереник	(49)	(55)
Професионални услуги	(1)	(6)
Сделки с ЦК	(58)	(25)
Такси	(35)	(80)
Други	(12)	(10)
<b>ОБЩО</b>	<b>(503)</b>	<b>(510)</b>

#### 11. Разходи за персонала

	12.2025 г.	12.2024 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за заплати	(132)	(122)
Разходи за осигурителни вноски	(20)	(26)
<b>ОБЩО</b>	<b>(152)</b>	<b>(148)</b>

#### 12. Разходи за амортизации

	12.2025 г.	12.2024 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Разходи за амортизации	(1)	(1)
<b>ОБЩО</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>

#### 13. Други разходи, нетно

12.2025 г.	12.2024 г.
ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

Местни данъци и такси	(16)	(22)
Други	(2)	(61)
<b>ОБЩО</b>	<b>(18)</b>	<b>(83)</b>

#### 14. Доход на една акция

	12.2025 г.	12.2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Финансов резултат, нетно от данъци е лева	193	596
Брой акции	9 139	9 139
<b>Доход на една акция (в лева)</b>	<b>21.12</b>	<b>65.22</b>

#### 15. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти на Дружеството- майка се намират в гр. Несебър. 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 28.1. Промените в балансовите стойности, представени в междинния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	7 080	6 505	13 585
Отписване на продадени активи	(5 297)	(5 172)	(10 469)
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 783	1 333	3 116

##### Преоценки/(обезценки)

Промяна на справедливата стойност през периода	8	66	74
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 791	1 399	3 190
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	1 791	1 399	3 190

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 791	1 399	3 190
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 791	1 399	3 190

##### Преоценки/(обезценки)

Промяна в справедливата стойност през периода	-	306	306
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 791	1 705	3 496

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

**Балансова стойност към 31 декември 2025 г.**

<b>1 791</b>	<b>1 705</b>	<b>3 496</b>
--------------	--------------	--------------

За 2025 г. и 2024 г. Групата няма отразени приходи от отдаване под наем .

**16. Финансови активи**

Групата притежава капиталови инструменти, облигации с фиксиран лихвен процент в размер на 4,5%. Падежът на облигациите настъпва през 2027г. Балансовата стойност на финансовите активи е в размер на 57 хил. лева (2024 г.: 86 хил.лева).

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

	<b>12.2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	25 853	25 471
Некотиран капиталови инструменти	2 010	2 199
	<b>27 863</b>	<b>27 670</b>

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на междинен 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 междинен консолидиран финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”.

	<b>12.2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Инвестиции в акции и дялове	5 264	3 240
Акции, заложи по репо сделки	22 599	24 430
<b>ОБЩО</b>	<b>27 863</b>	<b>27 670</b>

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 25.

**17. Търговски и други вземания**

	<b>17.2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Нетекущи активи:</b>		
Нетекуща част на застрахователна премия	338	556
Други дълготрайни активи	-	1
<b>ОБЩО</b>	<b>338</b>	<b>557</b>

	<b>12.2025 г.</b>	<b>2024 г.</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
<b>Текущи:</b>		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	4 374	7 389
Вземания по договори за цесии	17 260	17 845
Аванси	4 043	4 467
Вземания по репо сделки	5 208	9 112

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

Заеми	4 211	8 227
Вземания по прекратени предварителни договори	2 751	6 947
Текуща част на застрахователна премия	219	233
Други вземания	387	251
Предплатени разходи	-	6
<b>ОБЩО</b>	<b>38 453</b>	<b>54 477</b>

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

Предоставени аванси в размер на 3 127 хил. лв. представляват вземания по предоставени аванси за покупка на финансови инструменти.

Предоставени аванси в размер на 916 хил. лв. представлява аванс за покупка на недвижим имот.

Значимите вземания по договори за цесии са както следва:

Вземане по договор за цесия в размер на 17 260 хил. лв. (с номинал 54 092 хил. лв.). Вземането е обезпечено с недвижим имот - ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване.

Вземанията по прекратени предварителни договори в размер на 2 751 хил. лв. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и неустойки. Договорът е прекратен на 01.02.2024г Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна Дружеството е сключило споразумение за начисляване на неустойки върху предоставеният аванс

Дружеството майка има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ като към края на периода, са в размер на 179 хил.лва (2024 г :1 210 хил.лв). Заемите са анексирани до 31.12.2026г.

Дъщерно дружество е предоставило краткосрочни заеми при пазарни лихвени нива между 4 % и 5%

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 1 220 хил. лв. (2024 г.: 1 212 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.

	12.2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 212)	(1 173)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(319)	(318)
Възстановяване на загуба от обезценка	311	279
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(1 220)</b>	<b>(1 212)</b>

## 18. Парични средства

	12.2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Парични средства в лева	43	85
<b>ОБЩО</b>	<b>43</b>	<b>85</b>

## 19. Собствен капитал

### 19.1 Акционерен капитал

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.



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 2025 г. 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 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
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>

## 19.2 Резерви

	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
<b>ОБЩО</b>	<b>87</b>	<b>87</b>

## 20 Заеми

	Пояснение	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Дългосрочна част на дългосрочни заеми</b>			
Облигационни заеми	20.1	25 814	32 356
		<b>25 814</b>	<b>32 356</b>
<b>Краткосрочна част на дългосрочни заеми</b>			
Облигационни заеми	20.1	6 845	6 976
		<b>6 845</b>	<b>6 976</b>
<b>Други краткосрочни заеми</b>			
Репо сделки	20.2	24 337	28 247
Лихви по репо сделки	20.2	246	409
		<b>24 583</b>	<b>28 656</b>
<b>Общо заеми</b>		<b>57 242</b>	<b>67 988</b>

### 20.1 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.

На заседание на ОСО от 11.03.2024 г. е взето решение за промяна в лихвения процент на облигационната емисия. След 29.03.2024 г. лихвения процент се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 1,25%, но не по-малко от 2,75% и не повече от 5,75%.

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.

Облигационния 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 ползва на Банката довереник на облигационерите.

	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
до 12 месеца	6 845	6 976
- Главница	6 543	6 543
- Лихви	302	433
над 1 година	25 814	32 356
Общо	32 659	39 332

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.

Към датата на изготвяне на междинния консолидиран отчет са платени всички лихвени и главнични плащания

## 20.2 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 %.

## 21 Активи и пасиви по отсрочени данъци

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

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

**Отсрочени данъчни пасиви (активи)**

	01.01.2025	Признати в печалбата или загубата	31.12.2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Преоценка на финансови активи	556	-	556
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	-	-	-
Преоценка на инвестиционни имоти	33	-	33
Обезценка на вземания	(72)	-	(72)
Данъчна загуба за приспадане	(67)	-	(67)
	<b>450</b>	<b>-</b>	<b>450</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(589)		(589)
Отсрочени данъчни пасиви	139		139
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>450</b>		<b>450</b>

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

**Отсрочени данъчни пасиви (активи)**

	01.01.2024	Признати в печалбата или загубата	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Преоценка на финансови активи	472	84	556
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(6)	6	-
Преоценка на инвестиционни имоти	338	(305)	33
Обезценка на вземания	(50)	(22)	(72)
Данъчна загуба за приспадане	(243)	176	(67)
	<b>511</b>	<b>61</b>	<b>450</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(299)		(589)
Отсрочени данъчни пасиви	810		139
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>511</b>		<b>450</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.

## 22 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.

## 23 Търговски и други задължения

	Пояснение	12.2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		4 626	9 910
Задължения към доставчици		15	14
Получени аванси		991	645
Други текущи задължения	23.2	116	181

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

Задължения към персонала	23.1	-	1
<b>ОБЩО</b>		<b>5 748</b>	<b>10 751</b>

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 4 240 хил.лв е анексирано и срокът е удължен до 30.06.2026 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.

### 23.1 Задължения към персонал

	12.2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
Задължения към персонала	-	1
	<b>-</b>	<b>1</b>

### 23.2 Други текущи задължения

	12.2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
Местни данъци и такси	-	56
Застраховки	110	115
Данък върху печалбата	-	5
Други	6	5
<b>ОБЩО</b>	<b>116</b>	<b>181</b>

### 23.3 Други нетекущи задължения

	12.2025 г. хил. лв.	2024 г. хил. лв.
Застраховки	225	336
<b>ОБЩО</b>	<b>225</b>	<b>336</b>

## 24 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.

### 24.1 Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	12.2025 г. хил. лв.	12.2024 г. хил. лв.
<b>Сделки със собственици</b>		
<b>Приходи</b>		
Начислени лихви по предоставен заем	(5)	(2)
Върнат заем	-	(33)
Предоставен заем	116	30

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

#### Сделки с ключов управленски персонал

##### Разходи

Управленски договори – възнаграждения	101	95
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(101)	(95)

#### 24.2 Разчети със свързани лица

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

	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Текущи вземания от :</b>		
- Собственици	149	30
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>149</b>	<b>30</b>

През 2024 г. е сключен договор за временна финансова помощ с мажоритарният собственик Алфа Асетс ЕООД като към датата на отчета, разбра е 149 хил лева (2024 г.: 30 хил лева) Срокът на договора е анексиран за една година.

#### 25 Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Условни Активи</b>		
Номинал по педирани вземания	54 092	54 092
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	5 930	8 547
<b>Условни пасиви</b>		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	12 385	15 377

#### 26 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>	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Търговски и други вземания	38 453	54 477
Дългосрочни финансови активи	57	86
Вземания от свързани лица	149	30
Финансови инструменти	27 863	27 670
Пари и парични еквиваленти	43	85
	<b>66 565</b>	<b>82 348</b>
<b>Финансови пасиви</b>	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Получени заеми	57 242	67 988
Търговски и други задължения	5 748	10 751

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

62 990	78 739
--------	--------

Вижте пояснение 4.12 за информацията 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 28. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

## 27 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 26. 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.

### 27.1 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:

	12.2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Търговски и други вземания	38 453	54 477
Вземания от свързани лица	149	30
Финансови инструменти	27 863	27 670
Пари и парични еквиваленти	43	85
<b>Балансова стойност</b>	<b>66 508</b>	<b>82 262</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 13% 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.

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 13% 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.

## 27.2 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.

### 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.

## 27.3 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.

## 28 Оценяване по справедлива стойност

### 28.1 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 2025 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2025 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
---------------------	--------	--------	--------	------

Поясненията към междинен консолидиран финансов отчет от стр. 7 до стр. 33 представляват неразделна част от него.

	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	3 064	432	3 496
Краткосрочни финансови активи	25 853	-	2 010	27 863
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>	<b>ХИЛ. ЛВ.</b>
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	2 811	379	3 190
Краткосрочни финансови активи	25 471	-	2 199	27 670

#### 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 2025 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.

## 29 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.

### **30 Събития след края на отчетния период**

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

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

### **31 Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 28.02.2026 г.