

Междинен доклад за дейността

Индивидуален финансов отчет

ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Междинен доклад за дейността	-
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Индивидуален отчет за финансовото състояние	4
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	5
Индивидуален отчет за паричните потоци	6
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	7

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината приключваща на 30 юни 2026

	Пояснение	06.2026 г. хил.евро.	06.2025 г. хил.евро.
Печалба от основна дейност	5	322	933
Печалба/ Загуба от финансова дейност	6	(471)	(529)
Печалба от операции с нефинансови активи	7	-	-
Разходи за външни услуги	9	(88)	(96)
Разходи за персонала	10	(21)	(21)
Разходи за амортизация	11	-	(1)
Други разходи		-	-
Печалба преди данъци		(258)	286
Разходи за данъци върху дохода:			
Разход/Приход за отсрочен данък	21	-	-
Печалба за годината		(258)	286
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		(258)	286
Доход/загуба на акция	12	(28,20) евро	31,32 евро

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

/Светослав Дечев/

Дата: 24.07.2026 г.

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 30 юни 2026 г.

	Пояснение	30.06.2026 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2025 г. ХИЛ.ЛВ.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	221	221
Инвестиции в дъщерни предприятия	14	10 820	10 820
Дългосрочни вземания и заеми	16	131	169
Нетекущи активи		11 172	11 210
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	15	15 902	14 320
Търговски и други вземания	16	13 676	13 848
Вземания от свързани предприятия	25	568	76
Пари и парични еквиваленти	17	317	7
Текущи активи		30 463	28 251
ОБЩО АКТИВИ		41 635	39 461
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	28	28
Резерви	18.2	44	44
Натрупана печалба		3 928	4 186
Общо собствен капитал		4 000	4 258
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	20	21 548	13 198
Отсрочени данъци	21	178	178
Други нетекущи пасиви	24	100	116
Нетекущи пасиви		21 826	13 492
Текущи пасиви			
Заеми	23	12 856	13 076
Текуща част на облигационен заем	20	1 455	1 451
Търговски и други задължения	24	1 498	2 233
Задължения към свързани предприятия	25	-	4 951
Текущи пасиви		15 809	21 711
Общо пасиви		37 635	35 203
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		41 635	39 461

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СД/

/Светослав Дечев/

Дата: 24.07.2026 г.

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил.евро	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	28	3	41	4 086	4 158
Печалба за годината	-	-	-	100	100
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	100	100
Салдо към 31 декември 2025 г.	28	3	41	4 186	4 258
Салдо към 1 януари 2026 г.	28	3	41	4 186	4 258
Печалба за годината	-	-	-	(258)	(258)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	(258)	(258)
Салдо към 30 юни 2026 г.	28	3	41	3 928	4 000

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СА/

/Светослав Дечев/

Дата: 24.07.2026 г.

Поясненията към индивидуалния финансов отчет от стр. 7 до стр. 30 представляват неразделна част от него

Индивидуален отчет за паричните потоци към 30 юни 2026 г.

	Пояснение	06.2026 г. хил.евро	06.2025 г. хил.евро
Оперативна дейност			
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия		-	342
Постъпления по краткосрочни заеми		22 493	15 144
Плащания на краткосрочни заеми и предоставени заеми		(27 314)	(15 324)
Постъпления от продажба на финансови инструменти		665	2 394
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(3 298)	(1 120)
Получени лихви		53	74
Плащания на доставчици		(52)	(44)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(21)	(20)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		-	(2)
Други плащания от оперативна дейност		(11)	(7)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(7 485)	1 437
Финансова дейност			
Постъпления от дългосрочни заеми		9 000	-
Изплащане на дългосрочни заеми		(650)	(650)
Платени лихви		(547)	(778)
Други плащания от финансова дейност		(8)	(11)
Нетен паричен поток от финансова дейност		7 795	(1 439)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		310	(2)
Печалба/Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		-	-
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		7	30
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	317	28

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

/Сателит Х АД – Станислав Арсов – Председател на СА/

/Светослав Дечев/

Дата: 24.07.2026 г.

Пояснения към индивидуален финансов отчет

1. Информация за дружеството

„Загора Фининвест” АД (наричано по-нататък още „Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, ж.к. Овча Купел 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35

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

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

Дружеството има регистриран капитал в размер на 28 056,73 евро, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 3,07 евро всяка.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години, изтичащ на 01.07.2030г., в следния състав:

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството е предприятие от група, като предприятието-майка е „Алфа Асетс“ ЕООД, притежаващо 4 688 броя акции на „Загора Фининвест” АД, което е 51,30% от общия брой акции. „Загора Фининвест” АД към 30.06.2026 г. притежава 57,31 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ и 100 % от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството 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.

Индивидуалният финансов отчет е съставен във евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

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

Този годишен финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

Индивидуалният 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 както и ситуацията в близкия Изток. Конфликтът, продължаващ и днес, 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 Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2025 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 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти в промените в обменните курсове : Липса на конвертируемост , в сила от 1 януари 2025г, приет 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 Дружеството.

Към датата на одобрение на този годишен индивидуален 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 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7) , в сила от 1 януари 2026г, приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС.
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отговорност: оповестяване на информация“ в сила от 1 януари 2027г., все още не приети от ЕС
- Изменения в МСС 21 „Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027г , все още не приети от ЕС

4. Съществени счетоводни политики

4.1. Общи приложения

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

Финансовият 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 индивидуалния финансов отчет.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или

прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. 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. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

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 обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. 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 отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е евро.

4.4. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено 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. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.5.1. Дългосрочни инвестиции

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни, асоциирани и други дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, включително преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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.

Асоциирано предприятие е предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно, нито смесено предприятие на инвеститора. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази дейност. Обикновено значително влияние се упражнява, когато инвеститорът притежава 20 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвестирано.

Притежаваните от дружествата в Групата инвестиции в други дружества подлежат на ежегоден преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, тя се отразява през друг всеобхватен доход, в резерв от преоценка. За справедлива стойност на борсово търгуваните акции се приема последната борсова цена към 30 юни 2026 г. Резултатът от тяхното оценяване се посочва директно в печалбата или загубата на дружествата от групата в отчета за всеобхватния доход.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества се прилага „датата на сключване” на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно към „Печалба от финансова дейност” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Приходите от дивиденди, свързани с дългосрочните инвестиции се признават като текущи приходи и се представят в отчета за всеобхватния доход към статията „Печалба от финансова дейност”.

4.5.2. 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

Дружеството 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 отчета за финансовото състояние по справедлива стойност. Те се определят 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 операции с нефинансови активи”.

4.5.3. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

4.5.4. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Дружеството включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати. Резервите на Дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството.

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

4.5.5. 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” разходът 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, дружеството му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружеството 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 финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

4.5.6. Приходи

Основните приходи, които Дружеството 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, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти. Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

4.5.7. 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.

4.5.8. 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.

4.5.9. 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 Дружеството. 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от финансова дейност”.

4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2026 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2025 г. той също е бил 10 %.

Дружеството 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 Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.7. 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.

4.8. Финансови инструменти

4.8.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.8.2. 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 Дружеството 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.

4.8.3. 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:

- дружеството 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 определими 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. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, 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. Дружеството 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. Дружеството 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.

4.8.4. 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 ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството 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.

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

4.8.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми – 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 Дружеството не е определило 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.

4.8.6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват 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, се признават в печалбата или загубата на ред „Печалба/(Загуба) 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.

Облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, 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.

4.8.7. 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. Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Дружеството. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Дружеството получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба, 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 отчета 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 отчета за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в отчета 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.

4.9. 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.

4.10. 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 Дружеството 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 Дружеството е сигурно, 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 Дружеството в пояснение 25

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху индивидуален финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.11.3

4.11.1. 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.

4.11.2. 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 Дружеството.

4.11.3. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на индивидуален финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения годишен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи, е представена по-долу.

4.11.4. Обезценка на финансови и нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи възстановимата стойност на инвестицията в дъщерно дружество, ръководството на Дружеството определя справедлива стойност, намалена с разходите за продажба чрез позоваване на пазарни данни. Тези цени могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при бъдеща пазарна сделка за конкретния актив между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Финансовите активи на дружеството, които изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата се отчитат по амортизирана стойност.

Дружеството управлява тези активи 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 определими 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. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните средства, търговските и други вземания, вземанията от свързани лица.

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. Дружеството 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.

4.11.5. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са

вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. 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 Дружеството 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 Дружеството не попада в третата категория.

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

За търговски и други вземания Дружеството 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. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

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

От 2% до 15% обезценка, Дружеството 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 Дружеството 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.

4.11.6. 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. Печалба от основна дейност

	06.2026 г. хил.евро	06.2025 г. хил.евро
Печалба от продажба на ФА	-	-
Загуби от продажба на ФА	(4)	(38)
Нетен резултат от операции с ФА	(4)	(38)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	326	971
Печалба от основна дейност	322	933

6. Печалба/Загуба от финансова дейност

	06.2026 г. хил.евро	03.2025 г. хил.евро
Приходи от лихви	91	106
Разходи за лихви	(584)	(652)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(1)	(1)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	24	19
Други финансови разходи, нетно	(1)	(1)
Печалба / Загуба от финансова дейност	(471)	(529)

7. Печалба от операции с нефинансови активи

През периода в Дружеството няма реализиран резултат от операции с нефинансови активи

8. Друг всеобхватен доход

През периода в Дружеството няма реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

9. Разходи за външни услуги

	06.2026 г. хил.евро	06.2025 г. хил.евро
Застраховки	(38)	(42)
Счетоводно обслужване и одит	(15)	(11)
Такса банка довереник	(17)	(19)
Сделки с ЦК	(6)	(15)
Държавни такси	(10)	(9)
Други	(2)	-
ОБЩО	(88)	(96)

10. Разходи за персонала

	06.2026 г. хил.евро	06.2025 г. хил.евро
Разходи за заплати	(18)	(19)
Разходи за осигурителни вноски	(2)	(2)
ОБЩО	(21)	(21)

11. Разходи за амортизация

	06.2026 г. хил.евро	06.2025 г. хил.евро
Разходи за амортизация	-	(1)
ОБЩО	-	(1)

12. Доход на акция

	06.2026г. г.	06.2025 г.
	евро	евро
Финансов резултат, нетно от данъци в лева	(257 878)	286 245
Брой акции	9 139	9 139
Доход на акция	(28,20)	31,32

13. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се намират в гр. Несебър. Инвестиционните имоти на Дружеството 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. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил.евро	Сгради хил.евро	Общо хил.евро
Нетна балансова стойност			
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	221	221
Отписване на продадени активи	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	-	221	221
Преоценки/обезценки			
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	221	221
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	-	221	221

През 2026 г. Дружеството не е отчело преки оперативни разходи (2025 г.: 0,5 хил.евро.).

14. Инвестиции в дъщерни предприятия

	30.06.2026 г.			31.12.2025 г.		
Наименование на дъщерното дружество	% на участието	Брой акции/ дялове	Стойност в хил.евро	% на участието	Брой акции/ дялове	Стойност в хил.евро
СИИ Имоти АДСИЦ	57,31	372 525	236	57,31	372 525	236
Загора Пропърти Истейтс ЕООД	100,00	182 890	10 584	100,00	182 890	10 584
ОБЩО			10 820			10 820

Дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Дружеството е заложило 360 000 бр. от притежаваните акции на дъщерното си дружество СИИ Имоти АДСИЦ по договор с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти.

15. Краткосрочни финансови активи

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

06.2026 г.	2025 г.
хил.евро	хил.евро

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Борсови капиталови инструменти	13 518	13 219
Некотирани капиталови инструменти	2 384	1 101
	15 902	14 320

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

06.2026 г.	2025 г.
хил.евро	хил.евро

Инвестиции в акции и дялове	4 049	2 765
Акции, заложи по договори с ангажимент за обр.изкупуване на ФИ	11 853	11 555
ОБЩО	15 902	14 320

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

16. Търговски и други вземания

06.2026 г.	2025 г.
хил.евро	хил.евро

Дългосрочни активи

Застрахователна премия – застраховка облигация	131	169
Общо дългосрочни вземания и активи	131	169

Краткосрочни вземания

Вземания от клиенти по продажба на ФА	2 012	2 183
Вземания по договори за песни	8 847	8 838
Вземания по дог с ангажимент за обратно изкупува на ФИ	2 714	2 663
Вземания по предоставени заеми	28	89
Застрахователна премия– застраховка облигация	75	75
Общо краткосрочни вземания	13 676	13 848
ОБЩО	13 807	14 017

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството има сключен договор за предоставяне на временна финансова помощ като към юни 2026 г. са в размер на 28 хил.евро (2025 г : 89 хил.евро). Заемите са анексирани до 31.12.2026 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството 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.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

06.2026 г.	2025 г.
хил.евро	хил.евро

Салдо към 1 януари	(428)	(321)
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(206)
Възстановяване на загуба от обезценка	24	98
Очаквана кредитна загуба със свързани лица	(1)	1
Салдо към 30 юни	(405)	(428)

17. Парични средства

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Парични средства в евро	317	7
ОБЩО	317	7

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило 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 несъществуваща и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

18. Собствен капитал

18.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 30 юни 2026 г. капиталът на "Загора Фининвест" АД е 28 056,73 евро, разпределен в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 3.07 евро за всяка.

Списък на основните акционери на Дружеството е представен както следва :

	30 юни 2026 Брой акции	30 юни 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Алфа Асетс ЕООД	4 688	51.30	4 688	51.30
Други юридически лица	2 687	29.40	2 687	29.40
Физически лица	1 764	19.30	1 764	19.30
	9 139	100	9 139	100

18.2 Резерви

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Общи законови резерви	3	3
Други резерви	41	41
ОБЩО	44	44

19. Задължения по облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството 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. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение

на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката 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 3 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 29.03.2025 до окончателния падеж на 29.03.2028 г., 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%.

На 12 септември 2023 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 511,29 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е 11 248 421 (единадесет милиона двеста четиридесет и осем хиляди четистотин двадесет и един) евро. 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. Лихвения процент е плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 1,5%, но не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00%. Издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите.

На 29.06.2026г. Дружеството издава облигации с ISN код BG2100027262 – 9 000 бр. с номинална стойност 1 000 евро/бр. Общият размер на облигационният заем е 9 000 000 (девет милиона) евро. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.12.2026 г. Падежите на главничните плащания започват от 29.12.2029 г., отново на 6 месечен период. Лихвения процент е плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 1,5%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 5.75%. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на инвестиционен посредник - довереник на облигационерите.

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
до 12 месеца	1 455	1 451
над 1 години	21 548	13 198
Общо	23 003	14 649

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

20. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирани в Отчета за финансовото състояние.

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1.1.2026 хил.евро	Признати в печалбата или загубата	
		хил.евро	30.06.2026 хил.евро
Преоценка на ФА	361	-	361
Обезценка на ФА	-	-	-
Преоценка на инвестиционни имоти	20	-	20
Преоценка на вземания	(43)	-	(43)
Данъчна загуба за приспадане	(159)	-	(159)
	179	-	179

Признати като:

Отсрочени данъчни активи	(202)	(202)
Отсрочени данъчни пасиви	381	381
Нето отсрочени данъчни пасиви/(активи)	178	178

Отсрочените данъчни активи и пасиви за предходния период, са представени както следва :

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1.1.2025	Признати в печалбата или загубата	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро	хил.евро
Преценка на ФА	284	77	361
Обезценка на ФА	-	-	-
Преценка на инвестиционни имоти	17	3	20
Преценка на вземания	(32)	(11)	(43)
Данъчна загуба за приспадане	(34)	(125)	(159)
	235	(56)	179
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(66)		(202)
Отсрочени данъчни пасиви	301		381
Нето отсрочени данъчни пасиви/(активи)	235		178

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.

22. Заеми

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Получени аванси и неустойки по аванси	-	507
По договори с ангажимент за обратно изкупуване на ФИ	12 729	12 443
Лихви по дог с ангажимент за обр. изк. на ФИ	127	126
ОБЩО	12 856	13 076

Договорите с ангажимент за обратно изкупуване на финансови инструменти са сделки, при които Дружеството получава паричен ресурс под формата на заем, срещу лихва, като предоставя в обезпечение на кредитора финансови инструменти – акции и дялове. Договорите по сделките, които дружеството е сключило, са краткосрочни и са получени при лихва между 4,50% и 7,00%.

23. Търговски и други задължения

	Пояснение	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		1 426	2 169
Задължения към доставчици		-	8
Задължения към персонала	23.1	-	-
Други текущи задължения	23.2	72	56
ОБЩО		1 498	2 233

През 2021 г. Дружеството е сключило договор за покупка на дружествени дялове – 100 % от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД. Съгласно условията по договора, плащането в размер 1 426 хил евро (2025 г.: 2 168 хил.евро). е анексирано и срокът е удължен до 30.06.2026г. 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 персонала

Към 30.06.2026г Дружеството няма задължения към персонала.

23.2 Други текущи задължения

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Застраховки	72	56
ОБЩО	72	56

23.3 Други нетекущи задължения

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Застраховки	100	116
ОБЩО	100	116

24. Свързани предприятия

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

24.1 Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Сделки с дъщерни предприятия		
Получен депозит	20	2 540
Върнат депозит	4 947	-
Лихви по депозит	35	52
Платена лихва по депозит	(60)	(32)
Предоставен заем	480	-
Сделки със собственици		
Начислена лихва по предоставен заем	2	3
Предоставен заем	9	59
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори - възнаграждения	12	24
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(12)	(25)

24.2 Разчети със свързани лица

Към 30 юни 2026 г Дружеството има вземане от свързани лица, както следва:

06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
------------------------	---------------------

Текущи вземания от:

- Собственици	88	76
- Дъщери предприятия	480	
Общо вземания от свързани лица	568	76

Текущи задължения към:

- Собственици	-	-
- Дъщерни предприятия	-	4 951
Общо вземания от свързани лица	-	4 951

През 2024 г. е сключен договор за временна финансова помощ с мажоритарният собственик Алфа Асетс ЕООД. Договорът е анексиран и срокът е до 19.12.2026 г.

През юни 2026 г. е сключен договор за предоставяне на временна финансова помощ с дъщерното дружество Загора Пропърти Истейт ЕООД.

През 2023 г. дъщерното дружество „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД е депозирало в Дружеството сума, размерът на която към юни 2026 г. е изцяло погасен (2025 г. 4 951 хил. евро).

25. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Условни активи		
Номинал по цедирани вземания	27 657	27 657
Предоставени Финансови активи по договори с ангажимент за обратно изкупуване	3 032	3 032
Условни пасиви		
Получени финансови активи по договоори с ангажимент за обратно изкупуване	6 435	6 332

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Търговски и други вземания	13 601	13 773
Вземания от свързани лица	568	76
Финансови инструменти	15 902	14 320
Пари и парични еквиваленти	317	7
	30 388	28 176

Финансови пасиви	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Получени заеми	35 859	27 725
Търговски и други задължения	1 498	2 233
Задължения към свързани предприятия	-	4 951

37 357

34 909

Вижте Пояснение 4.8 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 Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 28.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

27.1 Анализ на кредитния риск

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

	06.2026 г. хил.евро	2025 г. хил.евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	13 601	13 773
Вземания от свързани лица	568	76
Финансови инструменти	15 902	14 320
Пари и парични еквиваленти	317	7
Балансова стойност	30 388	28 176

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 Дружеството 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. Дружеството 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 Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

С 2% и 15% обезценка Дружеството 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.

27.2. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи 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 Дружеството за периода.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита 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.

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови и нефинансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета 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 финансови и нефинансови активи към 30 юни 2026 г. и към 31 декември 2025 г., оценявани периодично по справедлива стойност: (вж. Пояснение 13 и Пояснение 15)

30 юни 2026 г.	Ниво 1 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 2 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 3 ХИЛ.ЛВ.	Общо ХИЛ.ЛВ.
Инвестиционни имоти:				
Инвестиционни имоти	-	-	221	221
Краткосрочни финансови активи	13 518	-	2 384	15 902

31 декември 2025 г.	Ниво 1 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 2 ХИЛ.ЛВ.	Ниво 3 ХИЛ.ЛВ.	Общо ХИЛ.ЛВ.
Инвестиционни имоти:				
Инвестиционни имоти	-	-	221	221
Краткосрочни финансови активи	13 219	-	1 101	14 320

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 март. Дяловете в договорни фондове са оценени по публикуваната цена на обратно изкупуване

Инвестиционни имоти (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството 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 0.71 до 0.91 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 некотираните капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител. Тези техники включват метод на чистите парични потоци.

29. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

30. Събития след края на отчетния период

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

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.

31. Одобрение на индивидуален финансов отчет

Индивидуалният годишен финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 24.07.2026г.

