Консолидиран доклад за дейността
Междинен консолидиран финансов отчет

ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД

30.09.2026 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 годишен финансов отчет	7

Консолидиран междинен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30 септември 2026 г

	Пояснение	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Печалба от основна дейност	6	262	1 148
Печалба/Загуба от финансова дейност	7	(816)	(788)
Разходи за външни услуги	9	(215)	(196)
Разходи за персонала	10	(59)	(59)
Разходи за амортизация	11	-	(1)
Други разходи		-	(7)
Печалба преди данъци		**(828)**	**97**
Разходи за данъци върху дохода:			
Приход/Разход за отсрочен данък	20	-	-
Печалба за годината		**(828)**	**97**
Друг всеобхватен доход		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход за годината		**(828)**	**97**
Доход на една акция	12	(90.60)	10.69
Текущ резултат за периода отнасящ се до неконтролиращо участие		(49)	(86)
Текущ резултат за периода отнасящ се до притежателите на собствения капитал		**(779)**	**183**

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД
Дата на съставяне: 27.11.2026 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Дечев

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.11.27 15:37:36 +02'00'

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:43:13 +02'00'

Консолидиран отчет за финансовото състояние за периода, завършващ на 30 септември 2026 г

	Пояснение	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	1 788	1 788
Дългосрочни финансови активи	14	15	29
Други дългосрочни активи	15	332	173
Репутация	5.2	1 631	1 631
Нетекущи активи		**3 766**	**3 621**
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	14	14 168	14 320
Търговски и други вземания	15	24 576	19 569
Вземания от свързани предприятия	22.2	88	76
Пари и парични еквиваленти	16	142	22
Текущи активи		**38 974**	**33 987**
ОБЩО АКТИВИ		**42 740**	**37 608**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	28	28
Резерви	17.2	44	44
Натрупана печалба		3 939	4 715
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата		**4 011**	**4 787**
Неконтролиращо участие		**366**	**415**
Общо собствен капитал		**4 377**	**5 202**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационни заеми	18.1	18 852	13 198
Други нетекущи пасиви	21.2	249	116
Отсрочени данъци	19	176	176
Нетекущи пасиви		**19 277**	**13 490**
Текущи пасиви			
Други краткосрочни заеми	18.2	13 004	12 569
Текуща част на банкови и облигационни заем	18.1	4 503	3 500
Търговски и други задължения	21	1 579	2 847
Текущи пасиви		**19 086**	**18 916**
Общо пасиви		**38 363**	**32 406**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**42 740**	**37 608**

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД
Дата на съставяне: 27.11.2026 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Дечев

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.11.27 15:37:53 +02'00'

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:43:31 +02'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за периода, завършващ на 30 септември 2026 г

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Собствен капитал, принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	**28**	**3**	**41**	**4 494**	**4 566**	**423**	**4 989**
Сделки със собственици	-	-	-	(5)	(5)	(11)	(16)
Печалба за годината	-	-	-	226	226	3	229
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	4 715	**4 787**	**415**	**5 202**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**28**	**3**	**41**	**4 715**	**4 787**	**415**	**5 202**
Салдо към 1 януари 2026 г.	**28**	**3**	**41**	**4 715**	**4 787**	**415**	**5 202**
Други изменения	-	-	-	3	3	-	3
Печалба за годината	-	-	-	(779)	(779)	(49)	(828)
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**3 939**	**4 011**	**366**	**4 377**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**28**	**3**	**41**	**3 939**	**4 011**	**366**	**4 377**

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД
Дата на съставяне: 27.11.2026 г.

Изпълнителен директор: Светослав Дечев

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.11.27 15:38:06 +02'00'

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:43:43 +02'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци за периода, завършващ на 30 септември 2026г.

	Пояснение	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия		-	617
Постъпления по краткосрочни заеми		32 128	23 052
Изплащане на краткосрочни заеми		(36 348)	(21 725)
Постъпления от продажба на финансови инструменти		2 623	3 014
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(4 467)	(2 188)
Получени лихви		208	183
Плащания на доставчици		(177)	(376)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(54)	(56)
Плащания или възстановявания на данъци		(14)	(5)
Други парични потоци от оперативна дейност		(13)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(6 114)**	**2 516**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		1 147	1 201
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**1 147**	**1 201**
Финансова дейност			
Получени заеми		9 000	-
Изплащане на дългосрочни заеми		(2 797)	(2 323)
Платени лихви		(963)	(1 306)
Други плащания от финансова дейност		(153)	(65)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**5 087**	**(3 694)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**120**	**23**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		22	43
Пари и парични еквиваленти в края на годината	16	**142**	**66**

Съставител: Сателит Х АД, - Станислав Арсов, председател на СД
Дата на съставяне: 27.11.2026 г.

Изпълнителен директор:
Светослав Дечев

STANISLAV PETROV ARSOV Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV Date: 2026.11.27 15:39:04 +02'00'

SVETOSLAV IVANOV DECHEV Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV Date: 2026.11.27 15:44:09 +02'00'

Пояснения към консолидиран междинен 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 Дружество-майка.

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

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
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите
- Светослав Ивонов Дечев – Изпълнителен директор

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 30.09.2026г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 57,31 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 372 525 бр. акции. През 2025г Дружеството-майка е закупило нови 9 725 бр акции от дъщерното си дружество СИИ Имоти АДСИЦ.

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 30.09.2026 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 100 % от капитала на дъщерното дружество Загора Пропърти Истейтс ЕООД, равняващо се на 182 890 дружествени дяла. През 2026 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 консолидиран финансов отчет

Консолидирания 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.

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. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго

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, както и ситуацията в близкия Изток. 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.

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 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 Групата:

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения 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 преиети 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. 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 годишен финансов отчет.

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

4.2. Представяне на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидирания 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 междинният 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.

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 (отчетната) валута на Дружеството-майка,както и дъщерните Дружества, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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 март 2026 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 март.

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

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

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява 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 статиите, 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 транзакции 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 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 пояснени е 5.2 Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

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

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

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

Загубите от обезценка на репутация се представят в междинния 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 брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в Групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното 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 дивиденти

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

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

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

Съгласно действащото данъчно законодателство за периода Групата отчита данъчна печалба и приспада данъчна загуба до размера на данъчната печалба .

4.10. Дивиденти

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-претеглення 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 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. 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 ангажименти 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 ангажименти 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 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 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 междинен 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 междинен отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания междинен 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 преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. 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 23.

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.

С 2% и 15% 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 26)

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	2026 Участие %	2025 Участие %
СИИ Имоти АДСИЦ	България	Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа	57.31	55.82
Загора Пропърти Истейтс ЕООД	България	Отдаване под наем на недвижими имоти	100.00	100.00

5.2. Репутация

За целите на 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.

	2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
СИИ имоти АДСИЦ	26	26
Загора Пропърти Истейтс ЕООД	1 605	1 605
Репутация	**1 631**	**1 631**

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

6. Печалба от основна дейност

	06.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Положителен резултат от ФА	13	12
Загуба от продажба на ФА	(3)	(41)
Нетен резултат от операции с ФА	**10**	**(29)**
Печалба/ Загуба от преоценка на финансови инструменти	252	1 177
Печалба от основна дейност	**262**	**1 148**

7. Печалба/Загуба от финансова дейност

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Приходи от лихви и неустойки	379	285
Разходи за лихви	(1 212)	(1 099)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9 / Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	(11)	(18)

Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	72	49
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(44)	(5)
Печалба/Загуба от финансова дейност	**(816)**	**(788)**

8. Друг всеобхватен доход

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

9. Разходи за външни услуги

	09.2026 г.	**09.2025 г.**
	Хил. евро	**хил. евро**
Застраховки	(98)	(90)
Счетоводно обслужване и одит	(36)	(34)
Такса банка довереник	(29)	(25)
Сделки с ЦК	(23)	(25)
Такси	(19)	(17)
Други	(10)	(5)
ОБЩО	**(215)**	**(196)**

10. Разходи за персонала

	09.2026 г.	**09.2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Разходи за заплати	(51)	(51)
Разходи за осигурителни вноски	(8)	(8)
ОБЩО	**(59)**	**(59)**

11. Разходи за амортизация

През 2025г Групата е отчела разходи за амортизация в размер на 1 хил. евро

12. Доход на една акция

	09.2026 г.	**09.2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Финансов резултат, нетно от данъци е лева	(828)	97
Брой акции	9 139	9 139
Доход на една акция (в евро)	**(90.60)**	**10.61**

13. 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 26.1. Промените в балансовите стойности, представени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил. евро	Сгради хил. евро	Общо хил. евро
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	**916**	**715**	**1 631**
Отписване на продадени активи	**-**	**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**916**	**715**	**1 631**
Преоценки/(обезценки)			
Промяна на справедливата стойност през периода	78	79	157
Салдо към 31 декември 2025 г.	**994**	**794**	**1 788**
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	**994**	**794**	**1 788**

	Земи хил. евро	Сгради хил. евро	Общо хил. евро
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2026 г.	**994**	**794**	**1 788**
Отписване на продадени активи	**0**	**0**	**0**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**994**	**794**	**1 788**
Преоценки/(обезценки)			
Салдо към 30 септември 2026 г.	**994**	**794**	**1 788**
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**994**	**794**	**1 788**

За 2026 г. и 2025 г. няма отразени приходи от отдаване под наем . През 2025 г. Групата е отчела преки оперативни разходи в размер на 11 хил.евро.

14. 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 15 хил.евро (2025 г -29 хил.евро).

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

	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	13 457	13 219
Некотирани капиталови инструменти	711	1 101

	14 168	**14 320**

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

	09.2026 г.	**2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Инвестиции в акции и дялове	2 218	2 765
Акции, заложени по дог с ангажимент за обратно изкупуване на ФА	11 950	11 555
ОБЩО	**14 168**	**14 320**

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

15. Търговски и други вземания

	09.2026 г.	**2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Нетекущи активи:		
Нетекуща част на застрахователна премия	332	173
ОБЩО	**332**	**173**

	09.2026 г.	**2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Текущи:		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	4 093	3 598
Вземания по договори за цесии	9 453	9 161
Аванси	407	558
Вземания по дог с ангажимент за обратно изкупуване на ФА	2 724	2 663
Заеми	5 534	2 032
Вземания по прекратени предварителни договори	286	1 406
Текуща част на застрахователна премия	128	112
Други вземания	1 950	36
Предплатени разходи	1	3
ОБЩО	**24 576**	**19 569**

Предоставени аванси в размер на 407 хил. евро представлява аванс за покупка- продажба на акции.

Значимите вземания по договори за цесии са както следва:

Вземане по договор за цесия в бруто в размер на 8 838 хил. евро (с номинал 27 657 хил. евро). Вземането е обезпечено с недвижим имот - ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване.
Вземане по договор за цесия бруто в размер на 323 хил. евро (с номинал 675 хил. евро). Вземането е необезпечено.

Вземанията по прекратени предварителни договори бруто в размер на 286 хил. евро 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.

Групата има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ ,бруто в размер на 5 534 хил.евро. Заемите са предоставени 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 599 хил. евро (2025 г.: 660 хил. евро) 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.

	09.2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Салдо към 1 януари	(660)	(620)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(11)	(215)
Възстановяване на загуба от обезценка	72	175
Салдо към края на периода	**(599)**	**(660)**

16. Парични средства

	09.2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Парични средства в лева	142	22
ОБЩО	**142**	**22**

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

17. Собствен капитал

17.1.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството-майка. Той е представен по номинална стойност и отразява актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка. Към 30 септември 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 в капитала на Дружеството - майка е представен както следва:

30 септември 2026 Брой акции	**30 септември 2026 %**	**31 декември 2025 Брой акции**	**31 декември 2025 %**

Алфа Асетс ЕООД	4 688	51.30	4688	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**

17.1.2. Резерви

	09.2026 г.	**2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Общи законови резерви	3	3
Други резерви	41	41
ОБЩО	**44**	**44**

18. Заеми

	Пояснение	**09.2026 г.**	**2025 г.**
		хил. евро	**хил. евро**
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Облигационни заеми	18.1	18 852	13 198
		18 852	**13 198**
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Облигационни заеми	18.1	4 503	3 500
		4 503	**3 500**
Други краткосрочни заеми			
По договори с ангажимент за обртно изкупуване на ФИ	18.2	12 903	12 443
Лихви по дог с ангажимент за обр изкупуване на ФИ	18.2	101	126
		13 004	**12 569**
Общо заеми		**36 359**	**29 267**

18.1. 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 левова 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 преструктуриране 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%.

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. Лихвеният процент е плаващ лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1,5%, нон е по-малко от 3% и не повече от 6%. Издадената през 2023 г облигация на дружеството е допусната през 2024г до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в полза на Банката довереник на облигационерите

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 обиконовени, 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 полза на инвестиционен посредник - довереник на облигационерите.

През 2018 г. дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, представлявано от СД взима 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.

	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
до 12 месеца	**4 503**	**3 500**
- Главница	4 369	3 345
- Лихви	134	155
над 1 година	**18 852**	**13 198**
Общо	**23 355**	**16 698**

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.

18.2. Други краткосрочни заеми /договори с ангажимент за обратно изкупуване на ФА

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

19. Активи и пасиви по отсрочени данъци

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

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните: **Отсрочени данъчни пасиви (активи)**	**01.01.2026**	**Признати в печалбата или загубата**	**30.09.2026**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Преоценка на финансови активи	361	-	361
Преоценка на инвестиционни имоти	20	-	20
Обезценка на вземания	(46)	-	(46)
Данъчна загуба за приспадане	(159)	-	(159)
	176	**-**	**176**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(205)		(205)
Отсрочени данъчни пасиви	381		381
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**176**		**176**

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните: **Отсрочени данъчни пасиви (активи)**	**01.01.2025**	**Признати в печалбата или загубата**	**31.12.2025**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Преоценка на финансови активи	284	77	361
Преоценка на инвестиционни имоти	17	3	20
Обезценка на вземания	(37)	(9)	(46)
Данъчна загуба за приспадане	(34)	(125)	(159)
	230	**(54)**	**176**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(71)		(205)
Отсрочени данъчни пасиви	301		381
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**230**		**176**

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.

20. 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.

21. Търговски и други задължения

	Пояснение	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		1 462	2 255
Задължения към доставчици		3	11
Получени аванси и неустойки по аванси		-	507
Други текущи задължения	21.1	114	74
ОБЩО		**1 579**	**2 847**

През 2021 г. Дружеството - майка е сключило договор за покупка на дружествени дялове – 100 % от капитала на Загора Пропърти Истейтс ЕООД . Съгласно условията по договора, плащането в размер 792 хил евро (2025 г. – 2 168 хил.евро) е анексирано и срокът е удължен до 30.09.2026 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.

21.1 Други текущи задължения

	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Местни данъци и такси	-	5
Застраховки	114	56
Данък върху печалбата	-	10
Други	-	3
ОБЩО	**114**	**74**

21.2 Други нетекущи задължения

	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Застраховки	249	116
ОБЩО	**249**	**116**

22. 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.

22.1 Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Сделки със собственици		
Приходи		
Начислени лихви по предоставен заем	4	-
Предоставен заем	9	60
Сделки с ключов управленски персонал		
Разходи		
Управленски договори – възнаграждения	38	39
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(32)	(39)

22.2. Разчети със свързани лица

Към 30 септември Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Текущи вземания от :		
- Собственици	88	76
Общо вземания от свързани лица	**88**	**76**

През 2024 г. е сключен договор за временна финансова помощ с мажоритарният собственик Алфа Асетс ЕООД. Към края на 2025г , договорът е анексиран и срокът е до 19.12.2026 и размерът е съответно 88 хил евро (2025 г – 76 хил.евро).

23. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

	09.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	27 657	27 657
Предоставени Финансови активи подлежащи на обратно изкупуване. по договори с ангажимент за обратно изкупуване на ФИ	3 032	3 032
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори с ангажимент за обратно изкупуване на ФИ	6 473	6 332

24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**09.2026 г.** **хил. евро**	**2025 г.** **хил. евро**
Търговски и други вземания	24 576	19 569
Дългосрочни финансови активи	15	29
Вземания от свързани лица	88	76
Финансови инструменти	14 168	14 320
Пари и парични еквиваленти	142	22
	38 989	**34 016**

Финансови пасиви	**09.2026 г.** **хил. евро**	**2025 г.** **хил. евро**
Получени заеми	36 359	29 267
Търговски и други задължения	1 579	2 847
	37 938	**32 114**

Вижте пояснение 4.12 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 26. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 24.

25. 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 24. 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.

25.1 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:

	09.2026 г. **хил. евро**	**2025 г.** **хил. евро**
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	24 576	19 569
Вземания от свързани лица	88	76
Финансови инструменти	14 168	14 320
Пари и парични еквиваленти	142	22
Балансова стойност	**38 974**	**33 987**

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.

С 2% и 15% 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 контагенти.

Обезпечения по дог с ангажимент за обр изкупуване на ФА представляват акциите, които са обект на 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

25.2 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.

25.3 Други рискове

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от войната между Украйна и Русия и кофликта в Близкия Изток.

26. Оценяване по справедлива стойност

26.1. 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 финансови и нефинансови активи към 30 септември 2026 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 септември 2026 г.	**Ниво 1** **хил. евро**	**Ниво 2** **хил. евро**	**Ниво 3** **хил. евро**	**Общо** **хил. евро**
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	-	1 788	1 788
Краткосрочни финансови активи	13 457	-	711	14 168

31 декември 2025 г.	**Ниво 1** **хил. лв.**	**Ниво 2** **хил. лв.**	**Ниво 3** **хил. лв.**	**Общо** **хил. лв.**
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	-	1 788	1 788
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 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 0.71 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 некотирани капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител.

27. 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.

28. Събития след края на отчетния период

Съгласно закона за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026г., официалната парична единица и законно платежно средсрво 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 функционлна валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

29. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 27.11.2026 г.

Междинен консолидиран доклад за дейността на

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД

за периода 01.04.2026 г. – 30.09.2026 г.

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Загора Фининвест” АД е съставен към 30 Септември 2026 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба №2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Обща информация за Групата

Групата на „Загора Фининвест" АД има следния състав:

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД (наричано по-нататък още „**дружеството-майка**") е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, кв. Овча Купел 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35.

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

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

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, в следния състав:

- Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите;
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите;
- Светослав Ивонов Дечев – Изпълнителен директор.

„Загора Фининвест" АД се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев и е с регистриран капитал в размер на 28 056.73 евро, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 3.07 евро всяка.

„Загора Фининвест" АД е част от Група, като предприятието-майка е „Алфа Асетс" ЕООД, със седалище гр. София, ул. „Вихрен" № 27, вх. В, ет. 5, ап. 13. Към 30.09.2026 г. лицата, притежава над 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Загора Фининвест" АД са както следва:

- „Алфа Асетс" ЕООД притежава 4 688 броя акции, представляващи 51.30% от капитала на Дружеството;
- „Конкорд фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд" АД притежава 1 130 броя акции, представляващи 12.36% от капитала на Дружеството.

Към 30.09.2026 г. „Загора Фининвест" АД притежава 57.31% от капитала на „СИИ Имоти" АДСИЦ и 100% от капитала на „Загора Пропърти Истейтс" ЕООД (с предишно наименование („Болкан Пропърти Истейтс")

„СИИ ИМОТИ" АДСИЦ (наричано по-нататък още „**дъщерно дружество**") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по *инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.*

„СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г., вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г. и е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

Дъщерното дружество получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор. „СИИ Имоти" АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. е избран нов съвет на директорите в състав:

- Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор;

- Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите;
- Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите.

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

Към 30.09.2026 г. Дружеството-майка „Загора Фининвест" АД притежава 57.31 % от капитала на дъщерното дружество „СИИ Имоти" АДСИЦ, равняващи се на 372 525 бр. През отчетния период няма промени в участието на Дружеството-майка в дъщерното дружество.

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

С Договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 30.12.2021 г., „Загора Фининвест" АД придобива 182 890 бр. дяла, всеки с номинална стойност от 51.13 евро, представляващи 100% от капитала на „Загора Пропърти Истейтс" ЕООД, целия в размер на 9 351 017.22 евро.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Светослав Иванов Дечев.

Значими събития през отчетния период с натрупване от началото на годината

„Загора Фининвест"АД

Няма настъпили значими събития през първо тримесечие на 2026 г.

През второ тримесечие Дружеството-майка е предоставило временна финансова помощ на дъщерното си дружество „Загора Пропърти Истейт" ЕООД.

С решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка от 15.05.2026 г. беше взето решение за свикване на редовно Общо събрание на акционерите, което се проведе на 24.06.2026 г. по седалище на Дружеството. Общото събрание прие всички важни отчети и документи за 2025 г.; избра за регистриран одитор, който да извърши задължителен независим финансов одит на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на Дружеството за 2026 г. Радослав Мариов Порожанов, регистриран одитор с № 686; освободи от отговорност членовете на СД за дейността им през 2025 г., като прие персонални промени в състава му, а именно: освободи от длъжност Даниел Мирчев Мирчев и избра на негово място Мая Мирославова Огнянова. ОСА прие промени в устава на дружеството съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България.

На 29.06.2026 г. Дружеството-майка издава емисия облигации с ISN код BG2100027262, съставена от 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-майка е сключило и поддържа активна застраховка в полза на инвестиционен посредник - довереник на облигационерите

Считано от 02.11.2026 г. емисия облигации с ISN код BG2100027262 става публична и се търгува на БФБ – София АД.

„СИИ Имоти" АДСИЦ

На проведеното на 17.07.2026 г. Общо събрание на акционерите беше освободен Даниел Мирчев от Съвета на директорите, като на негово място беше избрана Галина Георгиева. Промяната беше отразена в Търговския регистър на 30.07.2026 г. ОСА избра за регистриран одитор, който да изръши независим финансов одит на 2026 г. Илияна Порожанова, с рег № 0640.

„Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД
Няма настъпили значими събития през трето тримесечие на 2026 г.

Значими събития след отчетния период

„Загора Фининвест“АД
Считано от 02.11.2026 г. емисия облигации с ISN код BG2100027262 е публична и се търгува на БФБ – София АД.

„СИИ Имоти“ АДСИЦ
Няма настъпили значими сбития след датата на отчета.

„Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД
Няма настъпили важни събития в дружеството след карая на отчетния период.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовите отчети на дружествата от Групата на „Загора Фининвест” АД

Основният капитал на дружеството-майка „Загора фининвест” АД е в разнер на 28 056.73 евро, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 3.07 евро всяка. Финансовият резултат на дружеството към 30.09.2026 г. е загуба в размер на 779 хил. евро.

Основният капитал на дъщерното дружество „СИИ Имоти” АДСИЦ е 331 500 евро, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 0.51 евро всяка една. Финансовият резултат на дружеството към 30.09.2026 г. е загуба в размер на 118 хил. евро.

Към 30.09.2026 г. Групата на „Загора Фининвест“ АД реализира нетна загуба на консолидирана основа в размер на 828 хил. евро.

Сделки със свързани лица
Извършени са следните сделки със свързани лица през отчетния период:

	09.2026 г. хил. лв.	09.2025 г. хил. лв.
Сделки със собственици		
Приходи		
Предоставени заеми	9	60
Начислени лихви по предоставени заеми	4	-
Сделки с ключов управленски персонал		
Разходи		
Управленски договори – възнаграждения	38	39
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(32)	(39)

Към 30.09.2026 г. Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	09.2026 г. хил. лв.	2025 г. хил. лв.
Текущи вземания от :		
- Собственици	88	76
Общо вземания от свързани лица	**88**	**76**

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

Описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата от Групата на „Загора Фининвест" през останалата част от финансовата година

Финансов риск

Дейностите на дружествата от Групата на „Загора Финнвест" АД са изложени на няколко финансови риска: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружествата.

Пазарен риск

Пазарният риск включва валутен и ценови.

Валутен риск

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

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск дружествата диверсифицират портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения.

Инвестициите на групата в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент

Лихвеният риск за Групата произтича от заемите. Дгужествата от Групата не са изложени на риск от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, т.к. няма такива. По предоставените заеми дружеството-майка не е изложено на риск, т.к. те са с фиксиран лихвен процент.

Кредитен риск

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

Кредитен риск е основно рискът, при който дружествата от Групата няма да могат да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Групата няма значителна концентрация на кредитен риск.

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

Ликвиден риск

Управлението на ликвидния риск включва поддържане на достатъчно пари и пазарно търгуеми ценни книжа, поддържане на разположение на възможност за финансиране чрез адекватна сума на сключени споразумения за кредитни облекчения и възможности за реализиране на търгуемите ценни книжа.

Капиталовия риск

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството-майка наблюдава капитала на основата на съотношението капитал към нетен дълг. Нетният дълг се изчислява като общ дълг (привлечените текущи и нетекущи средства), намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Ръководния състав на Групата на „Загора Фининвест" АД управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите

характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружествата може да променят сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върнат капитал на акционерите, да емитират нови акции или да продадат активи, за да се намалят задълженията.

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

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

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на Групата. Ръководството е фокусирало усилията си върху минимизиране на отрицателните ефекти на неизбежната финансово-икономическа криза, която се задава като резултат от предприетите мерки както на местно, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

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

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:44:46 +02'00'

Светослав Дечев
Изпълнителен директор

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.7
ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014
НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА
ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ЗА ПЕРИОДА
01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. дружествата от групата на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД са оповестявали вътрешна информация до КФН, БФБ - София и обществеността, както следва:

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД

- 29.01.2026 г. – Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 02.03.2026 г. – Консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 25.03.2026 г. – Годишен индивидуален финансов отчет за 2025 г.;
- 24.04.2026 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г.;
- 28.04.2026 г. – Индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.;
- 22.05.2026 г. – Покана за ОСА;
- 01.06.2026 г. – Консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г. и отчети по облигационните емисии;
- 03.0.62026 г. – Уведомление по ЗПММЗФИ;
- 25.06.2026 г. – Протокол от ОСА;
- 26.06.2026 г. – Уведомление за нова облигационна емисия;
- 24.07.2026 г. – Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2026 г.;
- 31.08.2026 г. – Консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2026 г. и отчети по облигационните емисии.

„Загора Фининвест" АД оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством следните източници – www.extri.bg; https://eis.fsc.bg; www.infostock.bg както и на електронната си страница: https://zagorafin.com/%d1%84%d0%b8%d0%bd%d0%b0%d0%bd%d1%81%d0%be%d0%b2%d0%b8-%d0%be%d1%82%d1%87%d0%b5%d1%82%d0%b8/

„СИИ ИМОТИ" АДСИЦ

- 28.01.2026 г.: Финансов отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.;
- 16.03.2026 г.: Уведомление за репо сделки;
- 24.03.2026 г.: Годишен финансов отчет за 2025 г.;
- 24.04.2026 г.: Финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.;
- 29.05.2026 г.: Покана за ОСА;
- 15.06.2026 г.: Покана за ОСА;
- 29.06.2026 г.: Уведомление за провеждане на ОСА;
- 20.07.2026 г.: Протокол от ОСА;
- 28.07.2026 г.: Финансов отчет за второ тримесечие на 2026 г.;
- 28.07.2026 г.: Отчет по облигационна емисия;
- 26.08.2026 г.: Уведомление за репо сделка.

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

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:45:08 +02'00'

Светослав Дечев
Изпълнителен директор

Допълнителна информация

по чл. 12, ал. 1., 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.
за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

за периода 01.04.2026 – 30.09.2026 г.

„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ" АД

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

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 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:

През отчетния период не е настъпила промяна групата на „Загора Фининвест" АД. Тя включва: дружеството-майка и дъщерни дружества: „СИИ Имоти" АДСИЦ и „Загора Пропърти Истейтс" ЕООД (с предишно наименование „Болкан Пропърти Истейтс" ЕООД).

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

През изтеклия период не са извършени организационни промени в дружеството.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

„Загора Фининвест" АД не е публикувало прогнози относно резултатите от текущата финансова година.

5. За публичните дружества – данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

Към 30.09.2026 г. лицата, притежава над 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Загора Фининвест" АД са както следва:

- „Алфа Асетс" ЕООД притежава 4 688 броя акции, представляващи 51.30% от капитала на Дружеството;
- „Конкорд фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд" АД притежава 1 130 броя акции, представляващи 12.36% от капитала на Дружеството.

6. За публичните дружества – данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции от капитала на „Загора Фининвест" АД.

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

Дружеството-майка не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал; общата стойност на всички производства не надхвърля 10 на сто от собствения им капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок:

Информация за отпуснатите заеми от емитента е посочена в т. 15 и 16 от Поясненията към Междинния финансов отчет на Дружеството-майка.

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:45:22 +02'00'

Светослав Дечев
Изпълнителен директор

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

към

чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т. 4, буква „а“
от Наредба № 2/ 09.11.2021 г. на Комисия за Финансов Надзор
за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

за периода 01.04.2026 г. – 30.09.2026 г.

ГРУПАТА НА „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД

Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружествата от групата.

През отчетния период контрол върху „Загора Фининвест” АД упражняват:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
„Алфа Асетс“ ЕООД	4 688 бр.	51.30%
„Конкорд фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД	1 130 бр.	12.36%

През отчетния период „Загора Фининвест” АД упражнява контрол върху „СИИ Имоти” АДСИЦ и „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД:

Акционер, управляващ контрол	Дружество, върху което се упражнява контрол	Брой притежавани Акции/Дялове	Процент от капитала
„Загора Фининвест“ АД	„СИИ Имоти“ АДСИЦ	372 525 бр.	57.31%
„Загора Фининвест“ АД	„Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД	182 890 бр.	100%

Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

Сключване или изпълнение на съществени сделки.

На 29.06.2026 г. Дружеството-майка издава емисия облигации с ISN код BG2100027262, съставена от 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-майка е сключило и поддържа активна застраховка в полза на инвестиционен посредник - довереник на облигационерите.

Значимите вземания по договори за цесии са както следва:

Вземане по договор за цесия в бруто в размер на 8 838 хил. евро (с номинал 27 657 хил. евро). Вземането е обезпечено с недвижим имот - ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване.

Вземане по договор за цесия бруто в размер на 323 хил. евро (с номинал 675 хил. евро). Вземането е необезпечено.

Вземанията по прекратени предварителни договори бруто в размер на 315 хил. евро 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.

Групата има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ ,бруто в размер на 5 991 хил. евро. Заемите са предоставени 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 499 хил. евро (2025 г.: 660 хил. евро) 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

Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не са приемани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за „Загора Фининвест" АД или неговото дъщерно дружество.

Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

С решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка от 24.06.2026 г. беше избран за регистриран одитор, който да извърши задължителен независим финансов одит на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на Дружеството за 2026 г. Радослав Мариов Порожанов, регистриран одитор с № 686.

Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството-майка или неготово дъщерно, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

С част от емитирания облигационен заем през второ тримесечие Дружеството-майка закупува финансови инструменти на обща стойност от 1 814 хил. евро.

Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават от публично предлагани ценни книжа.

През второ тримесечие в Съвета на директорите на Дружеството-майка извършена промяна: освободен е Даниел Мирчев и на негово място е избрана за нов член Мая Огнянова.

Считано от 02.11.2026 г. емисия облигации с ISN код BG2100027262, емитирана от Дружеството-майка става публична и се търгува на БФБ – София АД.

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:45:35 +02'00'

Светослав Дечев
Изпълнителен Директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните

Светослав Иванов Дечев – в качеството ми на Изпълнителен директор на „Загора Фининвест" АД

и

Станислав Петров Арсов – в качеството ми на представляващ „Сателит Х" АД – счетоводна къща, съставител на междинния консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2026 г. на „Загора Фининвест" АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

Доколкото ни е известно:

1. Комплектът финансови отчети на консолидирана основа за трето тримесечие на 2026 г., съставени, съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Загора Фининвест" АД.

2. Междинният доклад за дейността на „Загора Фининвест" АД на консолидирана основа за трето тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през отчетния период.

Декларатори:

SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Digitally signed by SVETOSLAV IVANOV DECHEV
Date: 2026.11.27 15:45:48 +02'00'

Светослав Дечев
Изпълнителен директор

STANISLAV PETROV ARSOV
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.11.27 15:40:07 +02'00'

Станислав Арсов
„Сателит Х" АД