

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ АД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	3
Доклад на независимия одитор	33
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	39
Индивидуален отчет за финансовото състояние	40
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	41
Индивидуален отчет за паричните потоци	42
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	43
Доклад за изпълнение политика за възнагражденията	66
Декларация по чл. 100н, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ЦК	73
Декларация по чл. 100н, ал.4, т.4 от Закона за публично предлагане на ЦК	75

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД

2025 г.

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството (в сила от 01.01.2016 г.), чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и приложения № 2 и № 3 към Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Загора Фининвест” АД (наричано по-нататък още „дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с № 123017547. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София, жк. „Овча купел“ 1, бл. 412А, вх. Б, ет. 6, ап. 35. До 06.02.2014 г. „Загора Фининвест” АД е с предмет на дейност : производство и търговия в страната и чужбина на пивашки изделия и всякакви дейности, незабранени от закон. Считано от 06.02.2014 г. се преустановява производствената дейност на дружеството и на основание чл. 328, ал. 1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г. е променена и икономическата дейност на дружеството: реконструкция, модернизация, покупко-продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

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

Считано от 03.06.2025 г. емисията акции на „Загора Фининвест“ АД с ISIN код BG11MOSTAT10 е регистрирана за търговия в сегмент „Пазар на растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, администрирана от „Кампан“ АД.

„Загора Фининвест” АД се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години изтичащ на 01.07.2030. На 07.07.2025 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписано преизбиране на членовете на съвета на директорите както следва:

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

Дружеството има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 6.00 лева всяка.

„Загора Фининвест” АД е предприятие от група, като предприятието-майка е „Алфа Асетс“ ЕООД, притежава 4 688 броя акции от „Загора Фининвест” АД, което представлява 51.30% от общия брой акции. Към 31.12.2025 г. „Загора Фининвест” АД притежава 57.31% от капитала на „СИИ Имоти” АДСИЦ и 100% от дяловете на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

1. Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

	2025 г.	2024 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
ОБЩО АКТИВИ	77 179	84 197
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	8 329	8 134
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	26 389	29 151
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	42 461	46 912
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	77 179	84 197

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

според същността на разходите
за 2025 година
(при един отчет)

	Пояснение	2025 г.	2024 г.
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Печалба от основна дейност	5	2 760	958
Печалба/ Загуба от финансова дейност	6	(2 294)	(597)
Печалба от операции с нефинансови активи	7	53	185
Разходи за външни услуги	9	(349)	(364)
Разходи за персонала	10	(83)	(77)
Разходи за амортизация	11	(1)	(1)
Други разходи		(1)	(22)
Печалба преди данъци		85	82
Разходи за данъци върху дохода:			
Разход/Приход за отсрочен данък	21	110	52
Печалба за годината		195	134
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		195	134
Доход/загуба на акция	12	21,37 ЛВ.	14,69 ЛВ.

Финансови показатели

	2025 г.	2024 г.
Показатели Финансова автономност		
коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0.121	0.107
коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	8.266	9.295
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1.301	1.326
Коефициент на незабавна ликвидност	0.660	0.591

2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

Дейностите на „Загора Фининвест” АД са изложени на следните основни рискове: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружеството.

2.1. Пазарният риск включва:

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

Ценовият риск - „Загора Фининвест” АД е изложено на ценови риск на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск дружеството диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения. Инвестициите на дружеството в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

Риск на паричния поток и на справедливата стойност на лихвения процент - Лихвеният риск за дружеството произтича от заемите/облигациите. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвен проценти по привлечените средства, тъй като те са с фиксирана максимална стойност. По предоставените заеми не е изложено на риск – те са с фиксиран лихвен процент.

2.2. Кредитен риск:

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

	2025 г.	2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	26 937	34 293
Вземания от свързани лица	149	30
Финансови инструменти	28 007	27 670
Пари и парични еквиваленти	14	58
Балансова стойност	55 107	62 051

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.

2.3. Ликвиден риск:

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

Дружеството 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.

3. Всички важни събития, които са настъпили през годината.

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

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

Считано от 03.06.2025 г. емисията акции на „Загора Фининвест“ АД с ISIN код BG11MOSTAT10 е регистрирана за търговия на сегмент „Пазар на растеж“ на многостранна система за търговия MTF SOFIA, администрирана от „Кампан“ АД. За емисията е присвоен следния LEI код: 8945008FBO2NMLLAI929

През трето тримесечие „Загора Фининвест“ АД увеличи участието си в дъщерното дружество „Сии Имоти“ АДСИЦ, като придоби 9 725 бр. акции от капитала му.

4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.

Основния процес, който Дружеството проследява, след датата на съставяне на отчета е развитието на военните действия между Русия и Украйна и ситуацията в близкия Изток.

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

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.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, 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.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута

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

5. Вероятното бъдещо развитие на предприятието.

През 2025 г. основното предизвикателство пред мениджмънта на „Загора Фининвест“ АД беше овладяването на негативни ефекти в резултат на военните действия между Русия и Украйна. Бизнес средата беше изключително динамична и ръководството на Дружеството извършваше своевременни анализи, с цел да оцени степента на негативно влияние на войната върху дългосрочното финансово състояние и резултати на Дружеството.

През 2026 г. корпоративното ръководство на „Загора Фининвест“ АД следи развитието на действията в близкия Изток и Украйна, като основаната задача остава справяне с негативните ефекти от военните действия, като в същото време продължи успешното управление на дружеството с цел постигане на заложените цели и увеличаване на печалбата. Грижата за стабилността и просперитета на Дружеството, респективно защита интереса на всички акционери и облигационери е основен приоритет на ръководството на „Загора Фининвест“ АД и през следващата година.

6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

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

Няма такива обстоятелства.

8. Наличието на клонове на предприятието;

„Загора Фининвест“ АД няма създадена клонова мрежа.

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

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

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

„Загора Фининвест“ АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 1.2. от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

10. Информация за сключени договори в основание на чл. 240б от Търговския закон към 31.12.2025 г.

През отчетния период членовете на СД или свързани с тях лица не са сключвали договори по чл. 240б от ТЗ.

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

Правата на членовете на СД на „Загора Фининвест“ АД да придобиват акции и облигации,

емитирани от Дружеството, са в съответствие с Устава и разпоредбите на ТЗ.

12. Информация за участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Светосла в Дечев	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – изпълнителен директор, член на СД „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД – Управител „Алфа Асетс“ ЕООД – управител „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД – член на СД	Няма участия	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – изпълнителен директор, член на СД; „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД – Управител „Алфа Асетс“ ЕООД – управител „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД – член на СД
Даниел Мирчев	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – член на СД „Данпекс“ ООД – управител „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – изпълнителен директор „Уелфеър Груп“ АД – член на СД „Еко Импакт“ АД – член на СД	„Данпекс“ ООД – съдружник с 50% участие „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – непряко, чрез „Данпекс“ ООД „Еко Импакт“ АД – непряко чрез „Данпекс“ ООД „Пиргос Енерджи Систем 1“ АД – непряко чрез „Данпекс“ ООД „Пиргос Енерджи Систем 2“ АД – непряко чрез „Данпекс“ ООД	„СИИ Имоти“ АДСИЦ – член на СД „Данпекс“ ООД – управител „Уелфеър Инвестмънтс“ АД – изпълнителен директор „Уелфеър Груп“ АД – член на СД „Еко Импакт“ АД – член на СД
Иван Тилосев	Няма участия	Няма участия	Няма участия

13. Промени в цената на акциите на дружеството

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

14. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и парични му потоци. Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2025 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие. Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за

целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството носи отговорност за прилагането на изискванията на Регламента на ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ И СОЦИАЛНИТЕ ВЪПРОСИ И ВЪПРОСИТЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЛУЖИТЕЛИТЕ

(Съгласно чл. 39, ал. 1 т. 2 от Закона за счетоводството)

„Загора Фининвест“ АД не извършва дейности, извън обхвата на основната си дейност, която по своята същност няма отношение към екологията и не оказва негативно въздействие върху околната среда. Поради това Дружеството няма разработени политики в сферата на опазване на околната среда и не следи за потенциални рискове, свързани с това.

Към 31.12.2025 г. „Загора Фининвест“ АД има назначен на трудов договор икономически анализатор, като Съвета на директорите следи стриктно за спазване на правата му, съобразно българското законодателство.

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

„Загора Фининвест“ АД оперира главно с финансови инструменти, поради което дейността на дружеството няма пряко отношение към въпросите, касаещи промените в климата и замърсяването на околната среда. В тази връзка няма необходимост от коригиране на фирмени процеси и процедури с цел допринасяне за опазването на околната среда. Дружеството не е сключвало през 2025 г. договори за изкупуване енергия.

Продължаващият военен конфликт на територията на Украйна все още оказва негативно влияние върху развитието на целия финансов сектор. „Загора Фининвест“ АД не търпи преки загуби, поради обстоятелството, че дейността на дружеството се ограничава в рамките на територията на България. Въпреки това, волатилността на пазара води със себе си определени рискове за дружеството – предимно от повишаване на лихвените равнища по кредитите.

На този етап военните конфликти между Украйна и Русия и САЩ и Иран и свързаните с него санкции и последици не водят към преизчисляване на приблизителни счетоводно оценки и справедливи стойности и не водят до промяна в класификацията на текущи и нетекущи активи и пасиви.

„Загора Фининвест“ АД се придържа към принципите за максимална яснота и прозрачност при оповестяването на резултатите на дружеството, като основната цел е всички акционери и облигационери да имат достъп до максимално коректна и навременна информация. Тази позиция гарантира запазване на интересите им в компанията.

V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

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

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

Основната дейност на Дружеството е в съгласие с обявената: 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. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад:
Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

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

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

3. Информация за сключени съществени сделки

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

През трето тримесечие „Загора Фининвест“ АД увеличи участието си в дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ, като придоби 9 725 бр. акции от капитала му.

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

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

Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Сделки с дъщерни предприятия		
Получен депозит	4 968	8 046
Възстановен депозит	-	(7 119)
Лихви по депозит	101	157
Платени лихви по депозит	(63)	(169)
Възстановени лихви	-	(1)
Платени суми по дог за покупка	-	(1 347)
Сделки със собственици		
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	-	(2)
Начислени лихви по предоставени заеми	5	-
Възстановен заем	-	(33)
Предоставен заем	116	30
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори - възнаграждения	48	42
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(49)	(41)

Разчети със свързани лица

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има вземане от свързани лица, както следва:

	2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Текущи вземания от:		
- Собственици	149	30
Общо вземания от свързани лица	149	30
Текущи задължения към:		
- Собственици	-	-
- Дъщерни предприятия	9 683	4 947
Общо вземания от свързани лица	9 683	4 947

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

Не са налице подобни събития за Дружеството през отчетния период.

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

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	2025 г. ХИЛ. ЛВ.	2024 г. ХИЛ. ЛВ.
Условни активи		
Номинал по цедирани вземания	54 092	54 092
Предоставени Финансови активи по договори с ангажимент за обратно изкупуване	5 930	8 547
Условни пасиви		
Получени Финансови активи по договори с ангажимент за обратно изкупуване	12 385	15 377

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

Инвестициите на „Загора Фининвест“ АД са изключително и само в страната, като към 31.12.2025 г. Дружеството притежава:

- 182 890 броя дружествени дяла, представляващи 100 % от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД;
372 525 броя акции, представляващи 57.31% от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ;
- 1 146 105 бр. акции, представляващи 25.73% от капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ
- 410 000 бр. дяла, представляващи 9,39% от капитала на РС Сити Спорт ООД
- 6 690 хил. броя акции и дялове в други дружества.

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

Задължения по облигационен заем на Загора Фининвест АД:

Вид	2025 ХИЛ. ЛВ.	2024 ХИЛ. ЛВ.
Облигационен заем	28 652	31 321

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

На заседание на ОСО от 16.09.2021г е взето решение за реструктуриране на облигационната емисия, включваща промени в лихвата, срока и амортизация на главницата. Лихвения процент се променя на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 4,25%, но не по-малко от 3,60%. Срокът на емисията се удължава с 3 години и амортизационните плащания по главницата за падежните дати от 29.09.2021 до 29.09.2024г,

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

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

На 12 септември 2023 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 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. Лихвения процент е плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 1,5%, но не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00%. Издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите.

Информация за дъщерното дружество „СИИ Имоти“ АДСИЦ за сключени договори за кредити:

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

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

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

Брой на облигациите: 20 000 /двадесет хиляди /

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

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

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

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

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

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

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

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

„Загора Фининвест“ АД има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ, като към края на 2025 г. значително са намалели и са в размер на 174 хил. лв. (2024 г.: 1 210 хил. лв.). Заемите са анексирани до 31.12.2026 г.

„Загора Фининвест“ АД има сключен договор за предоставяне на временна финансова помощ с мажоритарния собственик „Алфа Асетс“ ЕООД като към края на 2025 г. размерът е 149 хил. лева (2024 г. : 30 хил. лева). Заемът е анексиран до 19.12.2026г. Договореният лихвен процент е 6 %. Неизплатена главница към 31.12.2025 е 146 хил. лв.

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

През отчетния период няма издадена нова емисия ценни книжа.

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

„Загора Фининвест“ АД не публикува прогнози за финансовите резултати.

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

През 2025 г. инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, заедно с емитираните през 2017 г. и 2023 г. емисии облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2025 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетната стойност на активите към 31.12.2026 г.

хил. лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	55 254	1. Текущи пасиви	42 461
2. Нетекущи активи	21 925	2. Дългосрочни кредити	26 389
Общо активи:	77 179	Общо пасиви:	68 850
Нетна стойност на активите (NAV)	8 329		

Капиталова структура към 31.12.2025 г.	хил. лв.
Собствен капитал	8 329
Облигационни заеми	28 652
Други нетекущи задължения	575
Текущи задължения	42 461

Към края на 2025 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 68 850 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия и други текущи задължения.

Към 31.12.2025 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 3.17.

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

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2026 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазара, действащ в условията на продължаващия военен конфликт на територията на Украйна и започналият такъв в близкия Изток.

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

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление, както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

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

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

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

През 2025 г. не са извършвани промени в ръководството на „Загора Фининвест“ АД.

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

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

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите – както на „Загора Фининвест“ АД, така и на дъщерните й дружества – не са получавали непарични възнаграждения. Няма условни или разсрочени възнаграждения, както и обезщетения или плащания от друг характер през отчетната година.

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

Име	Позиция	Брутно възнаграждение
Светослав Иванов Дечев	Член на СД и изпълнителен директор	28 860 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	Член на СД	9 660 лв.
Иван Кирилов Тилоев	Член на СД	9 660 лв.

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

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

Мая Мирославова Огнянова	Член на СД	9 600 лв.
--------------------------	------------	-----------

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

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

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

Както към 31.12.2025 г., така и към датата на съставяне на доклада, не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

„Загора Фининвест“ АД няма директор за връзка с инвеститорите. (чл.116г, ал.1, във връзка с чл.110, ал.1 от ЗППЦК)

VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

(към Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допускани до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

„Загора Фининвест“ АД няма ценни книжа, които не са допускани до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

1. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2025 г. лицата, притежава над 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Загора Фининвест“ АД са както следва:

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%

Към 31.12.2025 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 372 525 броя акции, представляващи 57.31 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ, 182 890 броя дяла, представляващи 100 % от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД и 1 146 105 броя акции, представляващи 25.73% от капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии – ФЕЕИ“ АДСИЦ

2. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

За 2025 г. няма акционери със специални контролни права.

3. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

4. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

„Загора Фининвест“ АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014

(на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г., относно пазарната злоупотреба относно обстоятелствата, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.)

През периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД е оповестявало вътрешна информация до КФН, БФБ - София и обществеността, както следва:

- 30.01.2025 г. – Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 28.02.2025 г. – Консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 28.03.2025 г. – Годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г.;
- 25.04.2025 г. – Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г.;
- 30.04.2025 г. - Индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 27.05.2025 г. – Покана за редовно ОСА;
- 30.05.2025 г. – Консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 01.07.2025 г. – Протокол от редовно заседание на ОСА;

- 25.07.2025 г. - Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 27.08.2025 г. - Консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 29.10.2025 г. – Индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.;
- 25.11.2025 г. - Консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.;

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/>

VIII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Корпоративно ръководство

„Загора Фининвест” АД се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години изтичащ на 01.07.2030. На 07.07.2025 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписано преизбиране на членовете на съвета на директорите както следва:

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

През 2025 г. няма промяна в ръководния състав на Дружеството.

Функции и задължения

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

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

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

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

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

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

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

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

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През отчетната финансова година „Загора Фининвест” АД прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на Дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест” АД, през отчетната финансова година, Дружеството е

изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

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

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

Структура и компетентност

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Възнаграждение

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

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

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

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

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

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2025 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

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

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

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

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

Одит и вътрешен контрол

Комитети

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

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

Към 31.12.2025 г. Одитният комитет на „Загора Фининвест“ АД е в следния състав:

- Петя Радева Чанева – Председател;
- Ралица Иванова Пешева

Одитният комитет, изпълнява следните функции:

- информира органите на управление или контрол на предприятието за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане и когато е приложимо - отчитането на устойчивостта, както и ролята на одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит в предприятието по отношение на финансовото отчитане и когато е приложимо - по отношение отчитането на устойчивостта;
- наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по финансов надзор по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;

- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията по финансов надзор, както и членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФОИСУ в 7-дневен срок от датата на решението;
- изготвя и предоставя на Комисията по финансов надзор в срок до 31 май годишен доклад за дейността си и др.
- получава допълнителен доклад към одиторския доклад, съгласно чл. 59 и чл. 60 от Закон за независимия финансов одит (ЗНФОИСУ);
- следи за спазване на изискванията към възнаграждението на регистрирания одитор, съгласно чл. 66 от ЗНФОИСУ и уведомява КПНРО, както и СД за всяко конкретно решение по чл. 66, ал. 3 в 7-дневен срок от датата на решението;

Одитният комитет, писмено мотивира предложението си за избор на одитор пред Общото събрание, като се ръководи от установените изисквания за професионализъм. При предложенията и избора на външен одитор се прилага ротационен принцип.

Съветът на директорите осигурява изграждането на система за вътрешен контрол, гарантираща ефективното функциониране на системата за отчетност и разкриване на информация.

Защита правата на акционерите

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

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

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

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

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на „Загора Фининвест” АД и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите. Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

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

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

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

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на „Загора Фининвест” АД лично или чрез представители и чрез кореспонденция. Като

част от материалите за Общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

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

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

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

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

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите в седалището на Дружеството, най-късно до датата на обнародването на поканата за свикване на Общото събрание.

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

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

Еднакво третиране на акционери от един клас

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

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

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

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

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/ или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на Общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

Разкриване на информация

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

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

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

„Загора Фининвест” АД поддържа електронна страница – www.zagorafin.com с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Загора Фининвест” АД счита, че с дейността си през 2025 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

Заинтересовани лица

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

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

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

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

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

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

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

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

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

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

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

Контролна среда

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

Процес за оценка на рисковете на „Загора Фининвест” АД

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

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

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

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

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

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели,

пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

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

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

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

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

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

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

Текущо наблюдение на контролите

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

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

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени

акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2025 г. лицата, притежаващи над 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Загора Фининвест” АД са както следва:

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%

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

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

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

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

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

Съгласно разпоредбите на чл. 9 ал. 3, по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите, в рамките на овластяването по чл. 19а от устава, дружеството може да издава и привилегирани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии допустими от действащото законодателство. Акции с еднакви права образуват отделен клас акции. Условието и редът за обратното изкупуване на акции с привилегия за обратно изкупуване се определят от Общото събрание. *(Това изменение е взето решение на ОСА от 18.11.2024 г. под условие: в случай че акциите на Дружеството бъдат допускати до търговия на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТФ – София. Към настоящия момент условието е изпълнено.)*

Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

Съгласно чл. 9 ал. (7) - В случай на прекратяване на регистрацията на Дружеството на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТФ-София, то Дружеството се задължава да предложи да изкупи обратно от миноритарните акционери акциите, допускати до търговия на сегмента. *(Това изменение е взето решение на ОСА от 18.11.2024 г. под условие: в случай че акциите на Дружеството бъдат допускати до търговия на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТФ – София. Към настоящия момент условието е изпълнено.)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

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

Съгласно Устава на „Загора Фининвест” АД, в срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър (изм. с решение от 30.06.2023 г.), Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 30 000 000 /тридесет милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.

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

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

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

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

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

отговорно заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

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

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

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

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

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

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

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

Светослав Дечев

*Изпълнителен директор
„Загора Фининвест“ АД*

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, съдържащ Отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация. По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изгълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

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

Инвестиции в дъщерни дружества

Ключов одиторски въпрос:	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Краткосрочни финансови активи – класификация и последващо оценяване Пояснение 15 от Отчета за финансово състояние	
1. Към 31.12.2025 г. дружеството „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД притежава краткосрочни финансови активи със справедлива стойност 28 007 хил. лв. Политиката на дружеството е оценяването на краткосрочни финансови активи да се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти, които не се търгуват на регулиран пазар справедливата стойност	По време на нашия одит одиторските ни процедури включваха, без да се ограничават до: <ul style="list-style-type: none"> запознахме се със счетоводната политика на Дружеството във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО, приети от ЕС;

се определя на базата на разработени хипотези въз основа на най-добрата налична информация при съответните обстоятелства. Която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания.

Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.

- потвърдихме собствеността над притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни инвестиционни посредници
- прегледахме борсовите котировки за всички капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Дружеството стойности за определяне на справедлива стойност;
- преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;
- прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Дружеството за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък брой сделки;
- оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на Дружеството, свързана с тези финансови активи.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на одиторския доклад, се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, счетоводни стандарти приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на

финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

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

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Докадване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на, „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл, **8945008FBO2NMLLA1929-20251231-BG-SEP.xhtml**, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2018/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл, **8945008FBO2NMLLA1929-20251231-BG-SEP.xhtml** и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл, **8945008FBO2NMLLA1929-20251231-BG-SEP.xhtml**, [върху който индивидуален финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско

мнение], е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността в т. ч. декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет е предоставен и отговаря на изискванията, определени в Наредбата по чл. 116 в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината приключваща на 31.12.2024 г. е одитиран от друг одитор, който е издал немодифициран доклад върху него с дата 28.03.2025 г.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в т. 25 от Поясненията към финансовия отчет и т. 4 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. (Променена ДВ. Бр. 65 от 08.2025 г) На база на

извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, счетоводни стандарти приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ)

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

- **РАДОСЛАВ МАРИОВ ПОРОЖАНОВ Рег. № 0686** е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД, проведено на 27.06.2025 г. за период от една година. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 03.10.2025 г.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Радослав Порожанов

Регистриран одитор № 686

ул. “проф. Никола Михайлов” № 6

София, п.к. 1142 България

Дата: **25.03.2026 г.**

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината приключваща на 31 декември 2025

	Пояснение	2025 г. хиЛ.ЛВ.	2024 г. хиЛ.ЛВ.
Печалба от основна дейност	5	2 760	958
Печалба/ Загуба от финансова дейност	6	(2 294)	(597)
Печалба от операции с нефинансови активи	7	53	185
Разходи за външни услуги	9	(349)	(364)
Разходи за персонала	10	(83)	(77)
Разходи за амортизация	11	(1)	(1)
Други разходи		(1)	(22)
Печалба преди данъци		85	82
Разходи за данъци върху дохода:			
Разход/Приход за отсрочен данък	21	110	52
Печалба за годината		195	134
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход		195	134
Доход/загуба на акция	12	21,37 лв.	14,69 лв

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

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

/Светослав Дечев/

Дата: 06.03.2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 25.03.2026 г.

Радослав Маринов Порожанов № 0686

Регистриран одитор, отговорен за одита

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г.

	Пояснение	31.12.2025 г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	432	379
Инвестиции в дъщерни предприятия	14	21 162	21 128
Дългосрочни вземания и заеми	16	331	478
Нетекущи активи		21 925	21 985
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	15	28 007	27 670
Търговски и други вземания	16	27 084	34 454
Вземания от свързани предприятия	25	149	30
Пари и парични еквиваленти	17	14	58
Текущи активи		55 254	62 212
ОБЩО АКТИВИ		77 179	84 197
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.1	55	55
Резерви	18.2	87	87
Натрупана печалба		8 187	7 992
Общо собствен капитал		8 329	8 134
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	20	25 814	28 356
Отсрочени данъци	21	349	459
Други нетекущи пасиви	24	226	336
Нетекущи пасиви		26 389	29 151
Текущи пасиви			
Заеми	23	25 574	29 301
Текуща част на облигационен заем	20	2 838	2 965
Търговски и други задължения	24	4 366	9 699
Задължения към свързани предприятия	25	9 683	4 947
Текущи пасиви		42 461	46 912
Общо пасиви		68 850	76 063
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		77 179	84 197

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

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

/Светослав Дечев/

Дата: 06.03.2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 25.03.2026 г.

Радослав Мариов Порожанов № 0686

Регистриран одитор, отговорен за одита

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил.лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	55	6	81	7 858	8 000
Печалба за годината	-	-	-	134	134
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	134	134
Салдо към 31 декември 2024 г.	55	6	81	7 992	8 134
Салдо към 1 януари 2025 г.	55	6	81	7 992	8 134
Печалба за годината	-	-	-	195	195
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	195	195
Салдо към 31 декември 2025 г.	55	6	81	8 187	8 329

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

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

/Светослав Дечев/

Дата: 06.03.2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 25.03.2026 г.

Радослав Мариов Порожанов № 0686

Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към индивидуалния финансов отчет от стр. 43 до стр. 65 представляват неразделна част от него

Индивидуален отчет за паричните потоци към 31 декември 2025 г.

	Пояснение	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Оперативна дейност			
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия		1 029	382
Постъпления по краткосрочни заеми		60 697	56 877
Плащания на краткосрочни заеми и предоставени заеми		(56 677)	(53 249)
Постъпления от продажба на финансови инструменти		6 187	7 789
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(6 043)	(14 555)
Получени лихви		336	333
Плащания на доставчици		(122)	(305)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(79)	(76)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		(7)	(1 016)
Други плащания от оперативна дейност		(129)	(153)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		5 192	(3 973)
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на дългосрочни инвестиции		(33)	
Постъпления от продажба на дългосрочни инвестиции		-	11 524
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(33)	11 524
Финансова дейност			
Изплащане на дългосрочни заеми		(2 543)	(4 172)
Платени лихви		(2 656)	(3 401)
Други плащания от финансова дейност		(2)	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(5 201)	(7 575)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(42)	(24)
Печалба/Загуба от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти		(2)	(5)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		58	87
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	14	58

Съставил: _____

Изпълнителен директор: _____

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

/Светослав Дечев/

Дата: 06.03.2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор от 25.03.2026 г.

Радослав Мариов Порожанов № 0686

Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към индивидуалния финансов отчет от стр. 43 до стр. 65 представляват неразделна част от него

Пояснения към индивидуален финансов отчет

1. Информация за дружеството

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

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

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

Дружеството има регистриран капитал в размер на 54 834 лева, разпределен в 9 139 обикновени поименни акции с номинал 6,00 лева всяка.

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството е предприятие от група, като предприятието-майка е „Алфа Асетс“ ЕООД, притежаващо 4 688 броя акции на „Загора Фининвест” АД, което е 51,30% от общия брой акции. „Загора Фининвест” АД към 31.12.2025 г. притежава 57,31 % от капитала на „СИИ Имоти“ АДСИЦ и 100 % от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

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

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

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

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от започналата на 24.02.2022 г. война между Украйна и Русия както и ситуацията в близкия Изток. Конфликтът, продължаващ и днес, предизвиква значително покачване на цените на основни суровини (главно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във

веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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

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

Към датата на одобрение на този годишен индивидуален отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

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

4. Съществени счетоводни политики

4.1. Общи приложения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

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

4.3. Функционална валута и валута на представяне

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

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, 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.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутване на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута

4.4. Управление на финансовите рискове

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

4.5. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние

4.5.1. Дългосрочни инвестиции

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

Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

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

Притежаваните от дружествата в Групата инвестиции в други дружества подлежат на ежегоден преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, тя се отразява през друг всеобхватен доход, в резерв от

преоценка. За справедлива стойност на борсово търгуваните акции се приема последната борсова цена към 31 декември 2025 г. Резултатът от тяхното оценяване се посочва директно в печалбата или загубата на дружествата от групата в отчета за всеобхватния доход.

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

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

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

4.5.2. Инвестиционни имоти

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

Модел на справедливата стойност

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

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Печалба / (Загуба) от операции с нефинансови активи“.

4.5.3. Акционерен капитал

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

4.5.4. Резерви и неразпределена печалба

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

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

4.5.5. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

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

Дефинирани доходи при пенсиониране

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

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

4.5.6. Приходи

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

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

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признание на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

4.5.7. Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.5.8. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.5.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2024 г. той също е бил 10 %.

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

Съгласно действащото данъчно законодателство за периода дружеството отчита данъчна загуба.

4.7. Доход на акция

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

4.8. Финансови инструменти

4.8.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

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

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

4.8.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

4.8.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

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

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските

вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

4.8.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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

4.8.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.8.6. Финансови пасиви

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

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават в печалбата или загубата на ред „Печалба/(Загуба) от финансова дейност“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за

оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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

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

4.8.7. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

Аналогично, когато Дружеството взема под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба, но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

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

4.9. Пари и парични еквиваленти

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

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.11.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

4.11.3. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

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

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

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

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

4.11.4. Обезценка на финансови и нефинансови активи

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

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

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

Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата. Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните средства, търговските и други вземания, вземанията от свързани лица.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са

класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

4.11.5. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

Съгласно изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, следва да се използва повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания. Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

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

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

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

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

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

От 2% до 15% обезценка, Дружеството обезценява всички вземания, които не са били погасени в срок и съответно предоговорени, както и непогасени вземания от свързани лица. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

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

4.11.6. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които

биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 28).

5. Печалба от основна дейност

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Печалба от продажба на ФА	16	66
Загуби от продажба на ФА	(81)	(8)
Нетен резултат от операции с ФА	(65)	58
Печалба от преоценка на финансови инструменти	2 825	900
Печалба от основна дейност	2 760	958

6. Печалба/Загуба от финансова дейност

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Приходи от лихви	462	2 907
Разходи за лихви	(2 540)	(3 369)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(404)	(228)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	192	96
Други финансови разходи, нетно	(4)	(3)
Печалба / Загуба от финансова дейност	(2 294)	(597)

7. Печалба от операции с нефинансови активи

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти	53	66
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	-	119
Печалба от операции с нефинансови активи	53	185

8. Друг всеобхватен доход

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

9. Разходи за външни услуги

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Застраховки	(161)	(169)
Счетоводно обслужване и одит	(71)	(62)
Такса банка довереник	(37)	(38)
Сделки с ЦК	(58)	(25)
Професионални услуги	-	(4)
Държавни такси	(21)	(65)
Други	(1)	(1)
ОБЩО	(349)	(364)

Възнаграждението за независим финансов одит на индивидуалния и консолидирания отчет за 2025 г. е в размер на 27 хил.лева (2024 г.: 24 хил.лв.). През годината не са предоставени данъчни консултации и други услуги,

несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в съответствие с изискванията на чл.30 от Закона за счетоводството.

10. Разходи за персонала

	2025 г. хиЛ.ЛВ.	2024 г. хиЛ.ЛВ.
Разходи за заплати	(73)	(64)
Разходи за осигурителни вноски	(10)	(13)
ОБЩО	(83)	(77)

11. Разходи за амортизация

	2025 г. хиЛ.ЛВ.	2024 г. хиЛ.ЛВ.
Разходи за амортизация	(1)	(1)
ОБЩО	(1)	(1)

12. Доход на акция

	2025 г. лева	2024 г. лева
Финансов резултат, нетно от данъци в лева	195 262,47	134 273,05
Брой акции	9 139	9 139
Доход на акция	21,37	14,69

13. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се намират в гр. Несебър. Инвестиционните имоти на Дружеството се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 28. Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хиЛ.ЛВ.	Сгради хиЛ.ЛВ.	Общо хиЛ.ЛВ.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	313	313
Отписване на продадени активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	313	313
Преоценки/обезценки			
Увеличение на справедливата стойност през периода	-	53	53
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	432	432
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	-	432	432

През 2025 г. Дружеството е отчетело преки оперативни разходи в размер на 1 хиЛ. ЛВ. (2024 г.: 22 хиЛ. ЛВ.). За 2025г няма отразени приходи от отдаване под наем

14. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	31.12.2025 г.			31.12.2024 г.		
	% на участието	Брой акции/ дялове	Стойност в хил.лв.	% на участието	Брой акции/ дялове	Стойност в хил.лв.
СИИ Имоти АДСИЦ	57,31	372 525	462	55,82	362 800	428
Загора Пропърти Истейтс ЕООД	100,00	182 890	20 700	100,00	182 890	20 700
ОБЩО			21 162			21 128

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

Дружеството е закупило нови 9 725 бр акции от дъщерното си дружество СИИ Имоти АДСИЦ, с което към края на годината дела с 57,31 % (2024 г- 55,82 %)

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

След проведено общо събрание на Дружеството е взето решение за промяна в името на дъщерното дружество Болкан Пропърти Йстейт ЕООД, като след 26 септември 2024г. новото име на дъщерното дружество е Загора Пропърти Истейт ЕООД.

15. Краткосрочни финансови активи

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

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	25 853	25 471
Некотиран капиталови инструменти	2 154	2 199
	28 007	27 670

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

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Инвестиции в акции и дялове	5 408	3 240
Акции, заложили по договори с ангажимент за обр.изкупуване на ФИ	22 599	24 430
ОБЩО	28 007	27 670

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

16. Търговски и други вземания

	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Дългосрочни активи		
Застрахователна премия – застраховка облигация	331	477
Други дългосрочни активи	-	1
Общо дългосрочни вземания и активи	331	478
Краткосрочни вземания		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	4 270	7 389
Вземания по договори за цесии	17 285	17 444
Вземания по дог с ангажимент за обратно изкупува на ФИ	5 208	8 084
Вземания по предоставени заеми	174	1 210
Други вземания	-	166
Застрахователна премия– застраховка облигация	147	161
Общо краткосрочни вземания	27 084	34 454
ОБЩО	27 415	34 932

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

Дружеството има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ като към края на 2025 г. ,значително са намалели и са в размер на 174 хил.лв.,(2024 г : 1 210 хил.лв.). Заемите са анексирани до 31.12.2026 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

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

	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Салдо към 1 януари	(627)	(495)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(404)	(228)
Възстановяване на загуба от обезценка	192	96
Очаквана кредитна загуба със свързани лица	(2)	-
Салдо към 31 декември	(837)	(627)

17. Парични средства

	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в лева	14	58
ОБЩО	14	58

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

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

18. Собствен капитал

18.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2025 г. капиталът на "Загора Фининвест" АД е 54 834,00 лева, разпределен в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 6 лева за всяка.

Списък на основните акционери на Дружеството е представен както следва :

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Алфа Асетс ЕООД	4 688	51.30	4 688	51.30
Други юридически лица	2 687	29.40	2 687	29.40
Физически лица	1 764	19.30	1 764	19.30
	9 139	100	9 139	100

18.2 Резерви

	2025 г ХИЛ.ЛВ.	2024 г ХИЛ.ЛВ.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
ОБЩО	87	87

19. Задължения по облигационен заем

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

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

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

На 12 септември 2023 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025233 - 22 000 бр. с номинална стойност 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. Лихвения процент е плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка 1,5%, но не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00%. Издадените облигации на дружеството са допуснати до търговия на Българска фондова борса. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите.

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

	2025 г. хиЛ.ЛВ	2024 г. хиЛ.ЛВ
до 12 месеца	2 838	2 965
над 1 години	25 814	28 356
Общо	28 652	31 321

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

20. Активи и пасиви по отсрочени данъци

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1.1.2025 хиЛ.ЛВ.	Признати в печалбата или загубата	
		31.12.2025 хиЛ.ЛВ.	
Преоценка на ФА	556	150	706
Обезценка на ФА	-	-	-
Преоценка на инвестиционни имоти	33	5	38
Преоценка на вземания	(63)	(21)	(84)
Данъчна загуба за приспадане	(67)	(244)	(311)
	459	(110)	349
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(130)		(395)
Отсрочени данъчни пасиви	589		744
Нетно отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	459		349

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

Отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	1.1.2024 хиЛ.ЛВ.	Признати в печалбата или загубата	
		31.12.2024 хиЛ.ЛВ.	
Преоценка на ФА	472	84	556
Обезценка на ФА	(6)	6	-
Преоценка на инвестиционни имоти	338	(305)	33
Преоценка на вземания	(50)	(13)	(63)
Данъчна загуба за приспадане	(243)	176	(67)
	489	(52)	459
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(299)		(130)
Отсрочени данъчни пасиви	810		589
Нетно отсрочени данъчни пасиви/ (активи)	511		459

21. Разходи за данъци върху дохода

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

	2025 г. ХИЛ.ЛВ	2024 г. ХИЛ.ЛВ
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	85	82
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(9)	(8)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	2 048	3 431
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(4 576)	(3 513)
Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	134	(52)
Резултат след преобразуване	(2 443)	-
Разход за текущ данък	-	-
Разход/Приход за отсрочен данък	(110)	(52)

22. Заеми

	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Получени аванси и неустойки по аванси	991	645
По договори с ангажимент за обратно изкупуване на ФИ	24 337	28 247
Лихви по дог с ангажимент за обр. изк. на ФИ	246	409
ОБЩО	25 574	29 301

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

22.1.Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

	31.12.2024 г. ХИЛ.ЛВ.	Парични изменения ХИЛ.ЛВ.	Други изменения* ХИЛ.ЛВ.	31.12.2025 г. ХИЛ.ЛВ.
Облигационни заеми	31 321	(3 835)	1 166	28 652
Дог за обратно изкупуване на ФИ	28 536	-	(3 982)	24 554
Общо	59 857	(3 835)	(2 816)	53 206

* Другите изменения включват начисления на лихви, продажба на вземания и получени суми по договори за заем.

23. Търговски и други задължения

	Пояснение	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		4 240	9 569
Задължения към доставчици		16	14
Задължения към персонала	23.1	-	1
Други текущи задължения	23.2	110	115
ОБЩО		4 366	9 699

През 2021 г. Дружеството е сключило договор за покупка на дружествени дялове – 100 % от капитала на „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД . Съгласно условията по договора, плащането в размер 4 240 хил лева (2024г.:9 569 хил.лв). е анексирано и срокът е удължен до 30.06.2026г. Дружеството проучва възможностите, разплащането по сделката да бъде финансирано с продажба на част от притежаваните финансови активи, емитиране на собствен капитал и привлечени средства.

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

23.1 Задължения към персонала

Към 31.12.2025г Дружеството няма задължения към персонала (2024 г – 1 хил лева).

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Задължение към персонала	-	1
ОБЩО	-	1

23.2 Други текущи задължения

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Застраховки	110	115
ОБЩО	110	115

23.3 Други нетекущи задължения

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Застраховки	226	336
ОБЩО	226	336

24. Свързани предприятия

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

24.1 Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Сделки с дъщерни предприятия		
Получен депозит	4 968	8 046
Възстановен депозит	-	(7 119)
Лихви по депозит	101	157
Платена лихва по депозит	(63)	(169)
Възстановени лихви	-	(1)
Платени суми по дог за покупка	-	(1 347)
Сделки със собственици		
Начислени лихви по заеми и договори за цесия	-	(2)
Начислена лихва по предоставен заем	5	-
Възстановен заем	-	(33)
Предоставен заем	116	30

Сделки с ключов управленски персонал

Управленски договори - възнаграждения	48	42
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(49)	(41)

24.2 Разчети със свързани лица

Към 31 декември Дружеството има вземане от свързани лица, както следва:

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Текущи вземания от:		
- Собственици	149	30
Общо вземания от свързани лица	149	30
Текущи задължения към:		
- Собственици	-	-
- Дъщерни предприятия	9 683	4 947
Общо вземания от свързани лица	9 683	4 947

През 2024 г. е сключен договор за временна финансова помощ с мажоритарният собственик Алфа Асетс ЕООД. Към края на 2025 година, договорът е анексиран и срокът е до 19.12.2026 г.

През 2023 г. дъщерното дружество „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД е депозирало в Дружеството сума, размерът на която към края на 2025 г. е 9 683 хил. лева (2024 г. 4 947 хил. лв.). Съгласно договора за депозит, лихвата по договора е в размер на 1,5 %, а срокът е анексиран до септември 2026г.

25. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Условни активи		
Номинал по цедирани вземания	54 092	54 092
Предоставени Финансови активи по договори с ангажимент за обратно изкупуване	5 930	8 547
Условни пасиви		
Получени финансови активи по договоори с ангажимент за обратно изкупуване	12 385	15 377

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.
Търговски и други вземания	26 937	34 293
Вземания от свързани лица	149	30
Финансови инструменти	28 007	27 670
Пари и парични еквиваленти	14	58
	55 107	62 051

Финансови пасиви	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Получени заеми	54 226	60 622
Търговски и други задължения	4 366	9 699
Задължения към свързани предприятия	9 683	4 947
	68 275	75 268

Вижте Пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 28. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 28.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

27.1 Анализ на кредитния риск

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

	2025 г. ХИЛ.ЛВ.	2024 г. ХИЛ.ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	26 937	34 293
Вземания от свързани лица	149	30
Финансови инструменти	28 007	27 670
Пари и парични еквиваленти	14	58
Балансова стойност	55 107	62 051

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

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

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

С 2% и 15% обезценка Дружеството обезпечава 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.

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

	Фаза 1	Фаза 2
Вземания по договори за цесия	2 800	15 000
Вземания от клиенти по покупка на ФА	4 356	-
Търговски и други вземания клиенти	205	-
Вземания по договор за обратно изкупуване на ФИ	5 208	-
Заеми	205	-
Очаквани кредитни загуби	(322)	(515)
	26 937	14 485

Обезпечения по договори с възможност за обратно изкупуване на финансови инструменти са акциите, които са обект на сделката. Справедливата стойност на акциите надвишава значително балансовата стойност на вземането.

27.2. Анализ на ликвидния риск

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

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	4 256	-	-	-
Заеми	21 237	4 337	-	-
Задължения към свързани предприятия	8 750	933	-	-
Други задължения	-	110	226	-
Задължения по облигационен заем	1 567	1 271	19 814	6 000
Общо	35 810	6 651	20 040	6 000

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	9 584	-	-	-
Заеми	20 306	8 995	-	-
Други задължения	-	115	336	-
Задължения към свързани предприятия	3 832	1 115	-	-
Задължения по облигационен заем	1 490	1 475	16 356	12 000
Общо	35 212	11 700	16 692	12 000

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

28. Оценяване по справедлива стойност

28.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови и нефинансови активи

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

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

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

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови и нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност: (вж. Пояснение 13 и Пояснение 15)

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хиЛ.ЛВ.	Ниво 2 хиЛ.ЛВ.	Ниво 3 хиЛ.ЛВ.	Общо хиЛ.ЛВ.
Инвестиционни имоти:				
Инвестиционни имоти	-	-	432	432
Краткосрочни финансови активи	25 853	-	2 154	28 007
31 декември 2024 г.	Ниво 1 хиЛ.ЛВ.	Ниво 2 хиЛ.ЛВ.	Ниво 3 хиЛ.ЛВ.	Общо хиЛ.ЛВ.
Инвестиционни имоти:				
Инвестиционни имоти	-	-	379	379
Краткосрочни финансови активи	25 471	-	2 199	27 670

Определяне на справедливата стойност

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

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

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

Инвестиционни имоти (Ниво 3)

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

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2025 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните два метода: метод на сравнителната стойност и метод на приходната стойност, са взети под влияние 50%-50%. При метода на сравнителната стойност се използват коефициенти за корекция с цел отразяване на специфичните характеристики на оценявания имот. Коефициентите за корекция са в диапазон от 0.71 до 0.91 и отразяват корекции за различията на сравнителните имоти относно параметри като площ, местонахождение, ситуационна съпоставимост, съпоставимост на екологични условия и други. Ключови ненаблюдаеми данни за метод на приходната стойност са прогнозите за бъдещи приходи от наем и коефициент на капитализация.

Краткосрочни финансови активи (Ниво 3)

Оценката на справедливата стойност на некотирувани капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител. Тези техники включват метод на чистите парични потоци.

29. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

30. Събития след края на отчетния период

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

31. Одобрение на индивидуален финансов отчет

Индивидуалният годишен финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 12.03.2026 г.

ДОКЛАД

ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ за 2025 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. (Обн. - ДВ, бр. 32 от 02.04.2013 г.; изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г.) на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана Политиката за възнагражденията, актуализирана от Съвета на директорите и утвърдена от Редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 29.09.2020 г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Политиката за възнагражденията на „Загора Фининвест” АД е разработена от членовете на Съвета на директорите и актуализирана в съответствие с приетите Нормативни актове и Устава на Дружеството. На редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 29.09.2020 г., същата беше утвърдена и влезе в сила. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест” АД са получили брутно постоянно възнаграждение в общо в размер на 48 120 лв.

3. Информация, относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

„Загора Фининвест” АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите на дружеството не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на съвета на директорите и финансово икономическото състояние на дружеството.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/ или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

„Загора Фининвест” АД не прилага схема на изплащане на бонуси и/ или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/ или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните и надзорните органи.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

„Загора Фининвест” АД не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестието няма предвидени и не се изплащат.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

„Загора Фининвест” АД не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения

12. Информацията относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/ или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Светослав Иванов Дечев – член на СД и Изпълнителен директор

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/ или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнаграждения на „Загора Фининвест” АД.

Даниел Мирчев Мирчев – член на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/ или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнаграждения на „Загора Фининвест” АД.

Иван Кирилов Тилоев - член на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/ или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване - съгласно Политиката на възнаграждения на „Загора Фининвест” АД.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са изплатени следните брутни възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Светослав Иванов Дечев	Член на СД и изпълнителен директор	28 860.00 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	Член на СД	9 660.00 лв.
Иван Кирилов Тилев	Член на СД	9 660.00 лв.

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест” АД не са получавали материални и нематериални стимули.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Светослав Иванов Дечев	Член на СД и изпълнителен директор	28 860.00 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	Член на СД	9 660.00 лв.
Иван Кирилов Тилев	Член на СД	9 660.00 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Светослав Иванов Дечев	Член на СД и изпълнителен директор на „СИИ Имоти“ АДСИЦ	21 600.00 лв.
Даниел Мирчев Мирчев	Член на СД на „СИИ Имоти“ АДСИЦ	9 600.00 лв.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на не упражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне

*Информацията е по години е представена в лева

Година	2019 г.	2020 г.	Изменен ие 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменени е 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменени е 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменен ие 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г.	Изменени е 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г.	Изменен ие 2025 г. спрямо 2024 г. %
Резултати на дружеството - печалба	556 536	296 266	(46.77%)	194 521	(34,35%)	302 543	55.53%	206 332	(31.80%)	134 273	(34.92%)	195 256	45.42%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	13 078	12 150	(7.10%)	18 235.27	50,08%	18 342,67	0.59%	18 450,07	0.01%	21 639.39	17.28 %	25 020	15.62%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	13 078	12 150	(7.10%)	18 235.27	50,08%	18 342.67	0.59%	18 450,07	0.01%	21 639.39	17.28 %	25 020	15.62%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

През 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на „Загора Фининвест“ АД не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане такова възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Военните конфликти в Украйна и близкия Изток, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в България, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Основната дейност на Дружеството не беше пряко засегната и възпрепятствана от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Дружеството се изразяваше в забавяне на активността на извършване на сделки с финансови инструменти породена от волатилността на цените на финансовите активи на пазарите на фондови борси.

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

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2023 г.

I. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

„Загора Фининвест“ АД приема да следва залегналите в приетата „Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи“ правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период – до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Светослав Дечев

*Изпълнителен директор
„Загора Фининвест“ АД*

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ на
„ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният:

РАДОСЛАВ МАРИОВ ПОРОЖАНОВ, в качеството ми на регистриран одитор № 0686 от регистъра на ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), декларирам, че:

Бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 25.03.2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД за 2025 година, издаден на 25.03.2026 година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (*стр. 1 от одиторския доклад*);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на «ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ» АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в т. 24 от Поясненията към финансовия отчет и т. 4 от Допълнителната информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 6 от одиторския доклад*).
3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху

съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД за отчетния период, завършващ на 31.12.2025 г, с дата 25.03.2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 25.03.2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

25.03.2026 г.
гр. София

(Радослав Порожанов – р.о. № 686)

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

Долуподписаните:

1. **Светослав Иванов Дечев** – Изпълнителният директор на „Загора Фининвест“ АД;
1. **Станислав Петров Арсов** – В качеството ми на представляващ „Сателит Х“ АД – счетоводна къща, съставител на годишния финансов отчет за 2025 г. на „Загора Фининвест“ АД,

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

Доколкото ни е известно:

1. Годишният финансов отчет към 31.12.2025 г. на „Загора Фининвест“ АД, съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

2. Годишният доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Загора Фининвест“ АД, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

Декларатори:

Светослав Дечев

Станислав Арсов