

Индивидуален финансов отчет

СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ АД

30 юни 2026 г.

# Съдържание

## Страница

|                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------|---|
| Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | 1 |
| Индивидуален отчет за финансовото състояние                             | 2 |
| Индивидуален отчет за промените в собствения капитал                    | 3 |
| Индивидуален отчет за паричните потоци                                  | 4 |
| Пояснения към индивидуалния финансов отчет                              | 5 |

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

|                                                                                | Пояснение | 06.2026<br>хил.евро | 06.2025<br>хил.евро |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Приходи от операции с финансови активи                                         | 5         | 657                 | 583                 |
| Разходи от операции с финансови активи                                         | 5         | (471)               | (611)               |
| Други финансови приходи и разходи, нетно                                       | 5         | 20                  | (8)                 |
| <b>Резултат от финансова дейност</b>                                           |           | <b>206</b>          | <b>(36)</b>         |
| <b>Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно</b> | 6         | <b>342</b>          | <b>884</b>          |
| Разходи за външни услуги                                                       | 8         | (159)               | (97)                |
| Разходи за персонал                                                            | 9         | (17)                | (16)                |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>                                          |           | <b>202</b>          | <b>771</b>          |
| <b>Печалба преди данъци</b>                                                    |           | <b>372</b>          | <b>735</b>          |
| Разходи за данъци върху дохода                                                 |           | -                   | -                   |
| Разход за отсрочен данък                                                       | 0         | -                   | -                   |
| <b>Печалба за годината</b>                                                     |           | <b>372</b>          | <b>735</b>          |
| <b>Друг всеобхватен доход, нетно от данъци</b>                                 |           | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>Общо всеобхватен доход</b>                                                  |           | <b>372</b>          | <b>735</b>          |
|                                                                                |           |                     |                     |
| <b>Доход на акция</b>                                                          | 10        | 0,07 евро цента     | 0,14 евро цента     |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.07.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

## Индивидуален отчет за финансовото състояние към 30 юни 2026 г.

|                                       | Пояснение | 30.06.2026<br>хил.евро | 31.12.2025<br>хил.евро |
|---------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>Активи</b>                         |           |                        |                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                |           |                        |                        |
| Инвестиции в дъщерни предприятия      | 0         | 3 030                  | 3 015                  |
| Дългосрочни финансови активи          | 13.1      | 66                     | 65                     |
| Дългосрочни вземания и заеми          | 14        | 681                    | 663                    |
| <b>Общо нетекущи активи</b>           |           | <b>3 777</b>           | <b>3 743</b>           |
| <b>Текущи активи</b>                  |           |                        |                        |
| Търговски и други вземания            | 14        | 11 251                 | 12 214                 |
| Краткосрочни финансови активи         | 13.2      | 13 206                 | 12 931                 |
| Вземания от свързани предприятия      | 23.3      | 13 080                 | 12 604                 |
| Предплатени разходи                   |           | 55                     | 58                     |
| Пари и парични еквиваленти            | 15        | 6                      | 52                     |
| <b>Общо текущи активи</b>             |           | <b>37 598</b>          | <b>37 859</b>          |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |           | <b>41 375</b>          | <b>41 602</b>          |
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>      |           |                        |                        |
| <b>Собствен капитал</b>               |           |                        |                        |
| Акционерен капитал                    | 16.1      | 5 455                  | 5 469                  |
| Резерви                               | 0         | 3 647                  | 3 647                  |
| Натрупана печалба                     |           | 6 093                  | 5 707                  |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |           | <b>15 195</b>          | <b>14 823</b>          |
| <b>Пасиви</b>                         |           |                        |                        |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                |           |                        |                        |
| Облигационен заем                     | 19        | 20 260                 | 20 294                 |
| Заеми                                 | 20        | 1 350                  | 1 749                  |
| Отсрочени данъци, нетно               | 17        | 377                    | 377                    |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>           |           | <b>21 987</b>          | <b>22 420</b>          |
| <b>Текущи пасиви</b>                  |           |                        |                        |
| Текуща част на облигационен заем      | 19        | 16                     | 18                     |
| Заеми                                 | 20        | 4 170                  | 4 096                  |
| Търговски и други задължения          | 22        | 5                      | 242                    |
| Задължения към свързани лица          | 23        | 2                      | 3                      |
| <b>Общо текущи пасиви</b>             |           | <b>4 193</b>           | <b>4 359</b>           |
| <b>Общо пасиви</b>                    |           | <b>26 180</b>          | <b>26 779</b>          |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |           | <b>41 375</b>          | <b>41 602</b>          |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.07.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

## Индивидуален отчет за промените в собствения капитал, за годината приключваща на 30 юни 2026 г.

| Всички суми са представени в хил. евро | Акционерен капитал | Резерв от емисии на акции | Други резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
|----------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2025 г.             | 5 469              | 2 734                     | 913           | 4 498                  | 13 614                |
| Финансов резултат за годината          | -                  | -                         | -             | 1 209                  | 1 209                 |
| Общо всеобхватен доход за годината     | -                  | -                         | -             | 1 209                  | 1 209                 |
| Салдо към 31 декември 2025 г.          | 5 469              | 2 734                     | 913           | 5 707                  | 14 823                |
| Салдо към 1 януари 2026 г.             | 5 469              | 2 734                     | 913           | 5 707                  | 14 823                |
| Ефект от превалутиране                 | (14)               | -                         | -             | 14                     | -                     |
| Финансов резултат за годината          | -                  | -                         | -             | 372                    | 372                   |
| Общо всеобхватен доход за годината     | -                  | -                         | -             | 372                    | 372                   |
| Салдо към 30 юни 2026 г.               | 5 455              | 2 734                     | 913           | 6 093                  | 15 195                |

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител

Дата на съставяне: 23.07.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

## Индивидуален отчет за паричните потоци, за годината приключваща на 30 юни 2026 г.

|                                                         | Пояснение | 06.2026<br>хил.евро | 06.2025<br>хил.евро |
|---------------------------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                               |           |                     |                     |
| Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия |           | 1 382               | -                   |
| Заеми, предоставени на други предприятия                |           | (1 146)             | (840)               |
| Постъпления по краткосрочни заеми                       |           | 2 510               | 4 752               |
| Изплащане на краткосрочни заеми                         |           | -                   | (5 403)             |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти        |           | 1 597               | 3 854               |
| Плащания за придобиване на финансови инструменти        |           | (3 558)             | (894)               |
| Получени лихви                                          |           | 154                 | 187                 |
| Плащания на доставчици                                  |           | (117)               | (22)                |
| Парични потоци, свързани с възнаграждения               |           | (63)                | (62)                |
| Плащания или възстановявания на данъци върху дохода     |           | -                   | (-)                 |
| Други плащания от оперативна дейност                    |           | (2)                 | -                   |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>        |           | <b>757</b>          | <b>1 572</b>        |
| <b>Финансова дейност</b>                                |           |                     |                     |
| Получени дългосрочни заеми                              |           | -                   | -                   |
| Платени дългосрочни заеми                               |           | (399)               | (1 421)             |
| Платени лихви                                           |           | (401)               | (179)               |
| Други парични потоци от финансова дейност               |           | (3)                 | (2)                 |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>         |           | <b>(803)</b>        | <b>(1 602)</b>      |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>       |           | <b>(46)</b>         | <b>(30)</b>         |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината       |           | 52                  | 81                  |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>    | 15        | <b>6</b>            | <b>51</b>           |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.07.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

## Пояснения към индивидуалния финансов отчет

### 1. Информация за дружеството

"Северкооп-Гъмза Холдинг" АД (Дружеството или Холдингът) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 13486 от 1996 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" № 853 вх. А, ет. 4, офис 9.

Първоначално Дружеството е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд "Северкооп-Гъмза" АД.

През 1998 година в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и § 4 от ПЗР на Закона за приватизационните фондове дружеството преурежда дейността си като холдинг.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основният предмет на дейност на Дружеството е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; Извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона.

Към датата на настоящия финансов отчет капиталът на "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД е в размер на 5 454 753.96 евро, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинал 1.02 (едно евро и два евро цента) евро.

На 18.09.2018 г. в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на Дружеството, реализирано чрез публично предлагане на 2 673 899 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Номиналната стойност на всяка една от новите акции е 1,02 евро акция и емисионна стойност 2,05 евро/акция. В резултат от това увеличение основния капитал на дружеството е увеличен от 2 734 285,70 евро на 5 468 571,40 евро.

Всички акции на Дружеството се търгуват на платформата на Българска фондова борса АД, гр. София.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 30 юни 2026 г. е в състав: Явор Венциславов Ангелов, Десислава Будьонова Чакърлова и Ивайла Бисерова Чонгова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Към 30 юни одитния комитет има следния състав:

Йонета Миленкова - Председател, Глория Рашкова – Член.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 30 юни 2026 г., са:

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Селена Холдинг АД | 14.99 % |
| Зем Инвест ЕООД   | 18.39 % |
| УПФ ЦКБ Съгласие  | 5.63 %  |

### *Война в Украйна – влияние върху дейността*

Във връзка с възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на отчета и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица. Северкооп-Гъмза Холдинг АД отбелязва, че през отчетната финансова

година дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Ръководството наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от войната върху дейността на дружеството. На този етап тя не оказва пряко непосредствено влияние върху дейността на дружеството. Поради това, ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

## **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 евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този 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.

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 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 финансовия отчет / индивидуалния финансов отчет.

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

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2023 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

#### **3.1.Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.**

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

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

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите 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 по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние 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. Списъкът с промените в стандартите е, както следва:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., но още не е приет от ЕС.
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 01 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:

- Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
- Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС.

### **3.3.Приложима мерна база**

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

## **4. Значими счетоводни политики**

### **4.1. Общи приложения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този 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 междинния финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на междинния финансов 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. Функционалната валута на дружеството от 01.01.2026 г. е евро, съгласно Закона за Закон за въвеждане на еврото в Република България, като всички елементи са превалутирани съгласно закона. 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 обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в евро, 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е евро.

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

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

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

##### **4.5.1. Дълготрайни материални активи**

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки. Дружеството е определило стойностен праг от 358 евро, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им. Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени. Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "Други приходи от дейността" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.5.2. Нематериални активи**

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелства, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи икономически изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "други приходи от дейността" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.5.3. Амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи**

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се начисляват на линейна база за срока на полезен живот на съответните активи. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- компютри, компютърно оборудване и софтуер -2 г.
- превозни средства- 4 г.
- стопански инвентар и други -7 г.

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните материални и нематериални активи се преглеждат от ръководството на Дружеството в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

#### **4.5.4. Лизинги**

Дружеството преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;

- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва актива през целия период на ползване.

#### **Оценяване и признаване на лизинг от Дружеството като лизингополучател**

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране; или
- използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.
- Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Отчитаните лизингови договори на Дружеството са краткосрочни (със срок до 1 година). Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Опциите за удължаване и прекратяване са включени в договора за наем на имоти в Дружеството. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на Дружеството. Повечето притежавани опции за удължаване и прекратяване се упражняват само от Дружеството, а не от съответния лизингодател.

#### **4.5.5. Дългосрочни инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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.

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 или значителното влияние върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя на ред "Печалба от продажба на дъщерни дружества" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Приходите от дивиденди, свързани с дългосрочните инвестиции се признават като текущи приходи и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към статията "Финансови приходи и разходи".

#### **4.5.6. Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в евро са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чужда валута, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към датата на сделката.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци:

паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления за инвестиционна дейност;

платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва- и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

#### **4.5.7. Акционерен капитал**

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

#### **4.5.8. Резерви и неразпределена печалба**

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви на Дружеството включват законов и допълнителен резерв, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. 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.

#### **4.5.9. Задължения към наети лица**

Платен отпуск

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

Дефинирани доходи при пенсиониране

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на brutното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудов стаж в дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на brutното 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 междинен финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

#### **4.5.10. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с покупко – продажба на вземания, финансови активи и дъщерни дружества, както и покупко – продажба на имоти.

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

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

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

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

#### **4.5.11. 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.

#### **4.5.12. 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.

#### **4.5.13. 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 „Финансови разходи“.

#### **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 %. За 2025 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

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

#### **4.7. Дивиденди**

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

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

#### **4.8. Доход на акция**

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

#### **4.9. Финансови инструменти**

##### **4.9.1. 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.

##### **4.9.2. 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 финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските и други вземания, която се представя на ред „Печалби / (Загуби) от обезценка, нетно“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

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

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

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

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

##### **Търговски вземания**

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

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

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

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

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

#### **4.9.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби.

Инструментите, които попадат в обхвата на изискванията за обезценка, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания.

Дружеството начислява обезценка на търговските и други 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.

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.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от обезценка, нетно“.

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

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

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако 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 и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **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 времеви 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 246.

#### **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 финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.12.

##### **4.11.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се призна

ва 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.

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

При изготвянето на финансовия 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 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 финансов отчет на Дружеството към 30 юни 2026 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.

#### **4.12.1. Обезценка на 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, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

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

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 вероятностно 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, 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.

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

С 2% се обезценяват и вземания с леко завишен риск от невъзможност да постъпят по сметките на дружеството изцяло или частично паричните потоци, възникнали в резултат от погасяването им, както и невъзможността от уреждането им чрез прихващане на насрещни вземания и задължения между контрагентите и Дружеството.

С 5% обезценка Дружеството обезценява всички дългосрочни вземания или такива на които им е изтекла давността или не са били погасени в срок. Причината за това е значително по – високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

#### 4.12.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). 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.

#### 5. Приходи и разходи от операции с финансови активи

|                                         | 06.2026<br>хил.евро | 06.2025<br>хил.евро |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Печалба от продажба на ФА               | 1                   | 17                  |
| Приходи от лихви                        | 656                 | 565                 |
| Приходи от дивиденди                    | -                   | -                   |
| <b>Приходи от операции с инвестиции</b> | <b>657</b>          | <b>582</b>          |
| Разходи за лихви                        | (471)               | (610)               |
| Загуба от продажба на ФА                | -                   | (1)                 |
| <b>Разходи от операции с инвестиции</b> | <b>186</b>          | <b>(611)</b>        |
| Други финансови разходи                 | 20                  | (8)                 |
| <b>Резултат от финансова дейност</b>    | <b>206</b>          | <b>(36)</b>         |

#### 6. Печалба/(Загуба) от обезценка и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно

|                                                                 | 06.2026<br>хил.евро | 09.2025<br>хил.евро |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Признаване на очаквани кредитни загуби на вземания съгл. МСФО 9 | (16)                | (30)                |
| Възстановяване на очаквани кредитни загуби на вземания          | 16                  | 1                   |
| <b>(Загуба)/Печалба от очаквани кредитни загуби</b>             | <b>-</b>            | <b>(29)</b>         |

|                                                                    |            |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови инструменти | 363        | 934        |
| Загуба от промяна в справедлива стойност на финансови инструменти  | (21)       | (20)       |
| <b>Нетна печалба от промяна в справедлива стойност</b>             | <b>342</b> | <b>913</b> |
| <b>ОБЩО</b>                                                        | <b>342</b> | <b>884</b> |

**7. Друг всеобхватен доход**

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

**8. Разходи за външни услуги**

|                                    | <b>06.2026</b><br><b>хил.евро</b> | <b>06.2025</b><br><b>хил.евро</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Застраховки                        | (60)                              | (6)                               |
| Такса банка довереник              | (-)                               | (22)                              |
| Наем                               | (5)                               | (5)                               |
| Счетоводни и одиторски услуги      | (11)                              | (18)                              |
| Такса КФН                          | (5)                               | (1)                               |
| Такса БФБ                          | (13)                              | (6)                               |
| Такса ЦД и Сервиз Финансови Пазари | (2)                               | (1)                               |
| Хонорари                           | (50)                              | (33)                              |
| Други                              | (13)                              | (5)                               |
| <b>ОБЩО</b>                        | <b>(159)</b>                      | <b>(97)</b>                       |

**9. Разходи за персонал**

|                                | <b>06.2026</b><br><b>хил.евро</b> | <b>06.2025</b><br><b>хил.евро</b> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Разходи за заплати             | (14)                              | (13)                              |
| Разходи за осигурителни вноски | (3)                               | (3)                               |
| <b>ОБЩО</b>                    | <b>(17)</b>                       | <b>(16)</b>                       |

**10. Доход на една акции**

|                             | <b>06.2026</b> | <b>06.2025</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Финансов резултат в евро    | 371 895,54     | 735 239,23     |
| Средно-претеглен брой акции | 5 347 798      | 5 347 798      |
| <b>Доход на една акция</b>  | <b>0,07</b>    | <b>0,14</b>    |

**11. Инвестиции в дъщерни предприятия**

| Наименование на дъщерното дружество | 2026 г.        |            |                     | 2025 г.        |            |                     |
|-------------------------------------|----------------|------------|---------------------|----------------|------------|---------------------|
|                                     | % на участието | Брой акции | Стойност в хил.евро | % на участието | Брой акции | Стойност в хил.евро |
| Имоти – С АД                        | 95,71          | 6 886 139  | 3 030               | 95,71          | 6 886 139  | 3 015               |
| <b>ОБЩО</b>                         |                |            | <b>3 030</b>        |                |            | <b>3 015</b>        |

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени по метода на себестойността. През 2026 и 2025 г., Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни ангажименти, свързани с инвестициите си в дъщерни предприятия.

**12. Дълготрайни материални и нематериални активи**

**12.1. Дълготрайни материални активи**

|                                            | Компютри и оборудване<br>хил.евро | Стопански инвентар и други<br>хил.евро  | Общо<br>хил.евро |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Отчетна стойност                           |                                   |                                         |                  |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                 | 4                                 | 1                                       | 5                |
| Салдо към 31 декември 2025 г.              | 4                                 | 1                                       | 5                |
| Амортизация                                |                                   |                                         |                  |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                 | (4)                               | (1)                                     | (5)              |
| Салдо към 31 декември 2025 г.              | (4)                               | (1)                                     | (5)              |
| Балансова стойност към 31 декември 2025 г. | -                                 | -                                       | -                |
|                                            |                                   |                                         |                  |
|                                            | Компютри и оборудване<br>хил.евро | Стопански инвентар и други<br>хил.евро. | Общо<br>хил.евро |
| Отчетна стойност                           |                                   |                                         |                  |
| Салдо към 1 януари 2026 г.                 | 4                                 | 1                                       | 5                |
| Салдо към 30 юни 2026 г.                   | 4                                 | 1                                       | 5                |
| Амортизация                                |                                   |                                         |                  |
| Салдо към 1 януари 2026 г.                 | (4)                               | (1)                                     | (5)              |
| Салдо към 30 юни 2026 г.                   | (4)                               | (1)                                     | (5)              |
| Балансова стойност към 30 юни 2026 г.      | -                                 | -                                       | -                |

Дружеството няма поети задължения за закупуване на дълготрайни материални активи към края на текущия и предходния период. Дружеството има задоволителни права върху всички свои дълготрайни материални активи.

## 12.2. Дълготрайни нематериални активи

|                                            | Програмни<br>хил.евро |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2025 г.                 | 2                     |
| Салдо към 31 декември 2025 г.              | 2                     |
| Амортизация                                |                       |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                 | (2)                   |
| Салдо към 31 декември 2025 г.              | (2)                   |
| Балансова стойност към 31 декември 2025 г. | -                     |
|                                            |                       |
|                                            | Програмни<br>хил.евро |
| Салдо към 1 януари 2026 г.                 | 2                     |
| Салдо към 30 юни 2026 г.                   | 2                     |
| Амортизация                                |                       |
| Салдо към 1 януари 2026 г.                 | (2)                   |
| Салдо към 30 юни 2026 г.                   | (2)                   |
| Балансова стойност към 30 юни 2026 г.      | -                     |

Дружеството няма поети задължения за закупуване на дълготрайни нематериални активи към края на текущия и предходния период. Дружеството има задоволителни права върху всички свои дълготрайни нематериални активи.

## 13. Финансови активи

### 13.1. Дългосрочни финансови активи

Дружеството притежава капиталови инструменти в дружества, чиито акции не се търгуват на публична фондова борса с балансова стойност 66 хил.евро (31.12.2025 г.: 65 хил.евро), които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не е получило дивиденди от тези инвестиции през 2026 г. и 2025 г.

### 13.2. Краткосрочни финансови активи

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

|                                                                          | 30.06.2026<br>хил. евро | 31.12.2025<br>хил. евро |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b> |                         |                         |
| Борсови капиталови инструменти                                           | 12 981                  | 12 671                  |
| Дялове в договорни фондове                                               | 225                     | 260                     |
| <b>ОБЩО</b>                                                              | <b>13 206</b>           | <b>12 931</b>           |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от обезценки, нетно”.

Краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

|                                 | 30.06.2026<br>хил.евро | 31.12.2025<br>хил.евро |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Инвестиции в акции и дялове     | 7 777                  | 7 590                  |
| Акции, заложиени по репо сделки | 5 429                  | 5 341                  |
| <b>ОБЩО</b>                     | <b>13 206</b>          | <b>12 931</b>          |

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

#### 14. Търговски и други вземания

|                                      | 30.06.2026<br>хил.евро | 31.12.2025<br>хил.евро |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Дългосрочни вземания</b>          |                        |                        |
| Вземания по договори за цесия        | 681                    | 663                    |
| Заеми                                | -                      | -                      |
| <b>Общо дългосрочни вземания</b>     | <b>681</b>             | <b>663</b>             |
| <b>Краткосрочни вземания</b>         |                        |                        |
| Вземания по договори за цесия        | 3 413                  | 3 349                  |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 1 954                  | 2 691                  |
| Предоставени аванси                  | 1 668                  | 1 668                  |
| Вземания по репо сделки              | -                      | -                      |
| Заеми                                | 4 195                  | 4 496                  |
| Други вземания                       | 21                     | 10                     |
| <b>Общо краткосрочни вземания</b>    | <b>11 251</b>          | <b>12 214</b>          |
| <b>ОБЩО</b>                          | <b>11 932</b>          | <b>12 877</b>          |

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

Всички търговски и други финансови вземания на 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.

Някои търговски и други вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 16 хил. евро е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от обезценка и печалба от промяна в справедливата стойност, нетно”.

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

|                                       | 30.06.2026<br>хил. евро | 31.12.2025<br>хил. евро |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Салдо към 1 януари                    | (393)                   | (303)                   |
| Коректив за очаквани кредитни загуби  | (16)                    | (152)                   |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 16                      | 62                      |
| <b>Салдо към края на периода</b>      | <b>(393)</b>            | <b>(393)</b>            |

#### 15. Парични средства

|                                         | 30.06.2026<br>хил.евро | 31.12.2025<br>хил.евро |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Парични средства в брой                 | 2                      | 2                      |
| Парични средства в разплащателни сметки | 4                      | 50                     |
| <b>ОБЩО</b>                             | <b>6</b>               | <b>52</b>              |

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.

#### 16. Собствен капитал

##### 16.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към началото на 2018 г. капиталът на "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД е 2 734 285,70 евро, разпределен в 2 673 899 броя поименни акции с номинална стойност 1.02 евро за всяка. На 18 септември 2018 г., са емитирани 2 673 899 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с номинал 1,02 евро и емисионна стойност 2,05 евро, в резултат на което капиталът на Дружеството е увеличен на 5 468 571.40 евро, разпределен в 5 347 798 бр. акции с номинал 1,02 евро всяка.

Промяната в броя на издадените акции е представена както следва:

|                                              | 30.06.2026<br>Брой акции | 31.12.2025<br>Брой акции |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Брой издадени и напълно платени акции:       |                          |                          |
| В началото на годината                       | 5 347 798                | 5 347 798                |
| Емисия на акции                              | -                        | -                        |
| <b>Брой издадени и напълно платени акции</b> | <b>5 347 798</b>         | <b>5 347 798</b>         |

**Общ брой акции към края на периода**

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 347 798</b> | <b>5 347 798</b> |
|------------------|------------------|

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

|                                        | <b>30 юни<br/>2026</b> | <b>30 юни<br/>2026</b> | <b>31 декември<br/>2025</b> | <b>31 декември<br/>2025</b> |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                        | <b>Брой акции</b>      | <b>%</b>               | <b>Брой акции</b>           | <b>%</b>                    |
| Зем Инвест ЕООД                        | 983 433                | 18,39                  | 983 433                     | 18,39                       |
| УПФ ЦКБ Сила                           | 301 000                | 5,63                   | 301 000                     | 5,63                        |
| Селена Холдинг АД                      | 801 460                | 14,99                  | 801 460                     | 14,99                       |
| Други физически и<br>юрид. лица под 5% | 3 261 905              | 60,99                  | 3 261 905                   | 60,99                       |
|                                        | <b>5 347 798</b>       | <b>100</b>             | <b>5 347 798</b>            | <b>100</b>                  |

**16.2. Резерви**

|                             | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>хил.евро</b>   | <b>хил.евро</b>   |
| Резерв от емисия на акции   | 2 734             | 2 734             |
| Законови резерви            | 509               | 509               |
| Резерв от последващи оценки | 79                | 79                |
| Други резерви               | 325               | 325               |
| <b>ОБЩО</b>                 | <b>3 647</b>      | <b>3 647</b>      |

**17. Активи и пасиви по отсрочени данъци**

| <b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b>       | <b>1.1.2026</b> | <b>Признати в печалбата<br/>или загубата</b> | <b>30.06.2026</b> |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------|
|                                                | <b>хил.евро</b> | <b>хил.евро</b>                              | <b>хил.евро</b>   |
| Преоценка на финансови активи                  | 538             | -                                            | 538               |
| Обезценка на финансови активи                  | (27)            | -                                            | (27)              |
| Обезценка на вземания                          | (60)            | -                                            | (60)              |
| Данъчни загуби                                 | (73)            | -                                            | (73)              |
| Неизплатен ДУК и ГД                            | (1)             | -                                            | (1)               |
|                                                | <b>377</b>      | <b>-</b>                                     | <b>377</b>        |
| Признати като:                                 |                 |                                              |                   |
| Отсрочени данъчни активи                       | (161)           |                                              | (161)             |
| Отсрочени данъчни пасиви                       | 538             |                                              | 538               |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b> | <b>377</b>      |                                              | <b>377</b>        |

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)              | 1.1.2025   | Признати в печалбата<br>или загубата | 31.12.2025 |
|------------------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
|                                                | хил.евро   |                                      | хил.евро   |
| Преоценка на финансови активи                  | 484        | 54                                   | 538        |
| Обезценка на финансови активи                  | (86)       | 59                                   | (27)       |
| Обезценка на вземания                          | (51)       | (9)                                  | (60)       |
| Данъчни загуби                                 | (104)      | 31                                   | (73)       |
| Неизплатен ДУК                                 | -          | (1)                                  | (1)        |
|                                                | <b>243</b> | <b>134</b>                           | <b>377</b> |
| Признати като:                                 |            |                                      |            |
| Отсрочени данъчни активи                       | (241)      |                                      | (161)      |
| Отсрочени данъчни пасиви                       | 484        |                                      | 538        |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b> | <b>243</b> |                                      | <b>377</b> |

#### 18. 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:

|                                                        | 2026     | 2025         |
|--------------------------------------------------------|----------|--------------|
|                                                        | хил.лв   | хил.лв       |
| Печалба/(загуба) за периода преди данъци               | -        | 62           |
| Данъчна ставка                                         | 10%      | 10%          |
| <b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>           | <b>-</b> | <b>(6)</b>   |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели      | -        | 85           |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели       | -        | (553)        |
| <b>Финансов резултат след преобразуване</b>            | <b>-</b> | <b>(349)</b> |
| <b>Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:</b> |          |              |
| Разход за текущ данък                                  | -        | -            |
| Разход за отсрочен данък                               | -        | (6)          |

#### 19. Задължения по облигационен заем

На 26.06.2024 г. Дружеството издава облигация с ISIN код BG2100030241 - 26 000 бр. с номинална стойност 511,29 евро/бр. Общия размер на облигационния заем е 13 293 589 (тринадесет милиона двеста деведесет и три петстотин осемдесет и девет хиляди евро) евро. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е обезпечен със застраховка с покритие в размера на главницата и лихвите за целия период на заема.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 26.06.2024 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.06.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 26.12.2027 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на

26.06.2032 г. През периода са начислени разходи за лихви по облигационния заем в размер на 221 хил.евро. Задълженията за лихви към облигационерите към 30.06.2026 г. са в размер на 5 хил.евро

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД, структуриране на диверсифициран инвестиционен портфейл от финансови инструменти, придобиване на вземания, инвестиции на паричните, капиталовите и стоковите пазари, вкл. инвестиции в борсово търгувани стоки и производни деривативни инструменти.

На 15.12.2025 г. Дружеството издава облигация с ISIN код BG2100044259 - 7 000 бр. с номинална стойност 1 000 евро/бр. Общия размер на облигационния заем е 7 000 000 (седем милиона) евро. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е обезпечен със застраховка с покритие в размера на главницата и лихвите за целия период на заема.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 15.12.2025 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.06.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 15.06.2029 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 15.12.2033 г. През периода са начислени разходи за лихви по облигационния заем в размер на 120 хил.евро Задълженията за лихви към облигационерите към 30.06.2026 г. са в размер на 11 хил.евро

|                                               | 30.06.2026<br>хил.евро | 31.12.2025<br>хил.евро |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Дългосрочна част по облигационни заеми</b> |                        |                        |
| Главници по облигационни заеми                | 20 260                 | 20 294                 |
| <b>Общо дългосрочна част</b>                  | <b>20 260</b>          | <b>20 294</b>          |
| <b>Краткосрочна част по облигационен заем</b> |                        |                        |
| Главница по облигационен заем                 | -                      | -                      |
| Лихви по облигационен заем                    | 16                     | 18                     |
| <b>Общо краткосрочна част</b>                 | <b>16</b>              | <b>18</b>              |
| <b>ОБЩО</b>                                   | <b>20 276</b>          | <b>20 312</b>          |

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. Заеми

|                                         | 30.06.2026<br>хил.евро | 31.12.2025<br>хил.евро |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Дългосрочни задължения</b>           |                        |                        |
| Получени дългосрочни банкови заеми      | 1 350                  | 1 749                  |
| <b>Общо дългосрочни задължения</b>      | <b>1 350</b>           | <b>1 749</b>           |
| <b>Краткосрочна част по банков заем</b> |                        |                        |

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Главница по банков заем             | 798          | <b>798</b>   |
| Лихва по банков заем                | -            | 4            |
| <b>Краткосрочни задължения</b>      |              |              |
| Задължения по Repo сделки           | 3 372        | 3 294        |
| Други                               | -            | -            |
| <b>Общо краткосрочни задължения</b> | <b>4 170</b> | <b>4 096</b> |
| <b>Общо задължения</b>              | <b>5 520</b> | <b>5 845</b> |

Repo сделките (сделки за обратно изкупуване на акции) са краткосрочни в срок между 3 и 6 месеца. Използвания лихвен процент е пазарен, при лихва в размер между 4,5% и 5% за 2025 г. Като обезпечение по тези сделки, дружеството е заложило свои финансови активи.

На 16.12.2022 г. Дружеството сключва договор за заем за сумата от 4 141 хил.евро при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент, плюс договорена надбавка за кредитен риск в размер на 0,5 ( нула цяло и пет) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 3 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане с гратисен период и започва от 2024 г., 58 равни месечни вноски вноските. Банковият заем е обезпечен застраховка „Финансов Риск“ в размер на 4 141 хил.евро Срокът на договора е до 28.12.2028 г.

## 21. 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.

|                              | <b>2025</b>     | <b>Парични изменения</b> | <b>Други изменения*</b> | <b>2026</b>     |
|------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|
|                              | <b>хил.евро</b> | <b>хил.евро</b>          | <b>хил.евро</b>         | <b>хил.евро</b> |
| Облигационен заем            | 20 312          | -                        | (36)                    | 20 276          |
| Други заеми                  | 3 294           | -                        | 78                      | 3 372           |
| Банков заем                  | 2 550           | (402)                    | -                       | 2 148           |
| Задължения към свързани лица | 4               | -                        | 1                       | 5               |
| <b>Общо</b>                  | <b>26 160</b>   | <b>(402)</b>             | <b>43</b>               | <b>25 801</b>   |

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

## 22. Търговски и други задължения

|                             | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>хил.евро</b>   | <b>хил.евро.</b>  |
| Задължения по покупки на ФИ | -                 | 238               |
| Задължения към доставчици   | -                 | -                 |

|                    |          |            |
|--------------------|----------|------------|
| Данъчни задължения | 3        | 2          |
| Други              | 2        | 2          |
| <b>ОБЩО</b>        | <b>5</b> | <b>242</b> |

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

### 23. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД са дъщерните му дружества "Имоти-С" АД и "Устрем Холдинг" АД (през „Имоти – С“ АД). Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Свързани лица са и притежаващите над 20 % от капитала на дружеството – до датата до която тези лица са притежавали над 20% от капитала на Дружеството.

Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви, дивиденди и възнаграждения по договори за управление с дъщерните и асоциираните предприятия. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 23.1. Сделки със свързани лица

|                                     | 2026<br>хил.евро | 2025<br>хил.евро |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Сделки с дъщерни предприятия</i> |                  |                  |
| <u>Вземания</u>                     |                  |                  |
| Предоставени заеми                  | 766              | 4 038            |
| Възстановени заеми                  | (309)            | -                |
| Начислени лихви по заеми и вземания | 430              | 631              |
| Платени лихви по заеми и вземания   | (401)            | (194)            |
| Обезценка приходи/разходи           | (10)             | (90)             |
| <b>Обороти през периода</b>         | <b>476</b>       | <b>4 385</b>     |

|                                              | 2026<br>хил.евро | 2025<br>хил.евро |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Сделки с дъщерни предприятия</i>          |                  |                  |
| <u>Задължения</u>                            |                  |                  |
| Начислени лихви по заеми и договори за цесия | -                | -                |
| Платени лихви по заеми и договори за цесия   | -                | -                |
| Продадено задължение, съгласно уведомление   | -                | -                |
| Прихванати лихви по споразумение             |                  |                  |
| Получени заеми                               |                  |                  |

Продадено задължение, съгласно уведомление

Погасени заеми

Наем на офис

Погасени задължения за наем

**Обороты през периода**

1

(1)

-

9

(6)

3

*Сделки с асоциирани предприятия*

*Вземания*

Отписани вземания

Върнати обезценки

**Обороты към края на годината**

-

-

-

-

-

-

*Сделки с ключов управленски персонал*

Управленски договори - възнаграждения

Изплатени възнаграждения по управленски договори

**Обороты към края на периода**

10

(8)

2

25

(24)

1

## 23.2. Разчети със свързани лица

Към 30 юни 2026 г. Дружеството има вземания и задължения от към свързани лица, както следва:

|                                       | 30.06.2026    | 31.12.2025<br>хил.е |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>Текущи вземания от :</b>           |               |                     |
| <b>Дъщерни предприятия, в т.ч.:</b>   | <b>13 080</b> | <b>12 604</b>       |
| Вземания по договори за заем          | 13 080        | 12 604              |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b> | <b>13 080</b> | <b>12 604</b>       |

**Текущи задължения към :**

**Дъщерни предприятия, в т.ч.:**

Задължения по договор за заем

Задължения по фактури за наем

-

-

--

2

-

2

**Задължения към ключов управленски персонал**

Неизплатени възнаграждения

**Общо задължения към свързани лица**

2

2

2

2

2

4

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

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

30.06.2026 31.12.2025

|                                       | хил. евро    | хил. евро    |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Салдо към 1 януари                    | (257)        | (167)        |
| Коректив за очаквани кредитни загуби  | (10)         | (90)         |
| Възстановяване на загуба от обезценка | -            | -            |
| <b>Салдо към края на периода</b>      | <b>(267)</b> | <b>(257)</b> |

#### 24. Безналични сделки

Дружеството не е извършвало безналични сделки през разглеждания и текущия период

#### 25. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

|                                                                                | 2026<br>хил.евро | 2025<br>хил.евро |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Условни Активи</b>                                                          |                  |                  |
| Номинал по цедирани вземания                                                   | 1 611            | 1 611            |
| Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо        | 372              | 372              |
| <b>Условни пасиви</b>                                                          |                  |                  |
| Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо | 363              | 363              |

#### 26. Категории финансови активи и пасиви

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

| <b>Финансови активи</b>    | <b>30.06.2026<br/>хил.едро</b> | <b>31.12.2025<br/>хил.евро</b> |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Търговски и други вземания | 11 251                         | 12 214                         |
| Вземания от свързани лица  | 13 206                         | 12 604                         |
| Финансови инструменти      | 13 080                         | 12 931                         |
| Пари и парични еквиваленти | 6                              | 52                             |
|                            | <b>37 543</b>                  | <b>37 801</b>                  |

| <b>Финансови пасиви</b>      | <b>30.06.2026<br/>хил.евро</b> | <b>31.12.2025<br/>хил.евро</b> |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Получени дългосрочни заеми   | 22 424                         | 22 042                         |
| Задължения към свързани лица | 2                              | 4                              |
| Търговски и други задължения | 5                              | 242                            |
| Заеми                        | 3 372                          | 4 114                          |
|                              | <b>25 803</b>                  | <b>26 402</b>                  |

Вижте Пояснение 4.4 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 28. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 27.

## **27. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

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

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

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

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

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:

|                                                      | <b>30.06.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                      | <b>хил.евро</b>   | <b>хил.евро</b>   |
| <b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b> |                   |                   |
| Търговски и други вземания                           | 11 251            | 12 214            |
| Вземания от свързани лица                            | 13 206            | 12 604            |
| Финансови инструменти                                | 13 080            | 12 931            |
| Пари и парични еквиваленти                           | 6                 | 52                |
|                                                      | <b>37 543</b>     | <b>37 801</b>     |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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

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

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

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        | 3 448         | 695           |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 1 973         | -             |
| Аванси                               | 1 685         | -             |
| Вземания по репо сделки              | -             | -             |
| Вземания от свързани лица            | -             | 13 347        |
| Заеми и други                        | 4 258         | -             |
| Очаквани кредитни загуби             | (113)         | (281)         |
|                                      | <b>11 251</b> | <b>13 761</b> |

Обезпечения по репо сделките представляват акциите, които са обект на репо сделката. Справедливата стойност на акциите надвишава значително балансовата стойност на вземането и Дружеството не е начислило очаквани кредитни загуби във връзка с тях, тъй като стойността на обезпечението надвишава стойността 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.

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.

Към **30 юни 2026 г.** падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

| 30 юни 2026 г. | Текущи      |                     | Нетекущи         |              |
|----------------|-------------|---------------------|------------------|--------------|
|                | До 6 месеца | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                | хил.евро    | хил.евро            | хил.евро         | хил.евро     |

|                                 |            |              |               |              |
|---------------------------------|------------|--------------|---------------|--------------|
| Търговски и други задължения    | -          | 5            | -             | -            |
| Банков заем                     | 399        | 399          | 1 350         | -            |
| Други заеми                     | -          | 3 372        | -             | -            |
| Задължения по облигационен заем | 16         | -            | 14 835        | 5 425        |
| <b>Общо</b>                     | <b>415</b> | <b>3 776</b> | <b>16 185</b> | <b>5 425</b> |

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

| 31 декември 2025 г.             | Текущи                  |                                 | Нетекущи                     |                          |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
|                                 | До 6 месеца<br>хил.евро | Между 6 и 12 месеца<br>хил.евро | От 1 до 5 години<br>хил.евро | Над 5 години<br>хил.евро |
| Търговски и други задължения    | -                       | 242                             | -                            | -                        |
| Банков заем                     | 403                     | 399                             | 1 749                        | -                        |
| Други заеми                     | -                       | 3 294                           | -                            | -                        |
| Задължения по облигационен заем | 18                      | 1 329                           | 14 835                       | 4 129                    |
| <b>Общо</b>                     | <b>421</b>              | <b>5 264</b>                    | <b>16 584</b>                | <b>4 129</b>             |

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

Дружеството е погасило лихвените плащания по облигационните заеми дължими на 12.01.2020 г., 12.07.2020 г., 12.01.2021 г., 12.07.2021 г., 12.01.2022 г., 12.07.2022 г., 12.01.2023 г., 12.07.2023 г. и 12.01.2024 г., 12.07.2024 г., 25.12.2025 г., 12.01.2025 г. Дружеството няма задължения по падежирали лихвени и главнични плащания към 31.12.2025 г.

#### 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

##### Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

Финансовите активи и пасиви, отчетани 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 активи към **30 юни 2026 г.** и **31 декември 2025 г.**, оценявани периодично по справедлива стойност:

|                               | Ниво 1<br>'000 евро | Ниво 2<br>'000 евро | Ниво 3<br>'000 евро | Общо<br>'000 евро |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| <b>30 юни 2026 г.</b>         |                     |                     |                     |                   |
| Дългосрочни финансови активи  |                     |                     | 66                  | 66                |
| Краткосрочни финансови активи | 13 206              | -                   | -                   | 13 206            |
| <b>31 декември 2025 г.</b>    |                     |                     |                     |                   |
| Дългосрочни финансови активи  |                     |                     | 65                  | 65                |
| Краткосрочни финансови активи | 12 931              | -                   | -                   | 12 931            |

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД съответно към 31.12.2025 г. и 31.12.2025 г.

Краткосрочни финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация. Използваните методи са метод на чистата стойност на активите и метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на Дружеството. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/ пасивите, съответно чистата стойност на акциите ще се увеличи(намалее).

Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтиране на чистите парични потоци и тяхното взаимовръзка със справедливата стойност са както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- дисконтов процент – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-ниска (по-висока).

Началното салдо на финансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

|                                      | Ниво 3<br>хил.евро |
|--------------------------------------|--------------------|
| Салдо към 1 януари 2025 г.           | 66                 |
| Продадени през периода               |                    |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b> | <b>66</b>          |
| <b>Салдо към 30 юни 2026 г.</b>      | <b>66</b>          |

## 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.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

|                                                             | 30.06.2026<br>хил. евро | 31.12.2025<br>хил. евро |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Собствен капитал</b>                                     | <b>15 195</b>           | <b>14 823</b>           |
| Капитал                                                     | 15 195                  | 14 823                  |
| Финансови пасиви                                            | 25 801                  | 26 402                  |
| - Пари и парични еквиваленти                                | (6)                     | (52)                    |
| <b>Нетен дълг</b>                                           | <b>25 795</b>           | <b>26 350</b>           |
| <b>Общо капитал (капитал + нетен дълг)</b>                  | <b>40 990</b>           | <b>41 873</b>           |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b> | <b>63%</b>              | <b>64%</b>              |

Коефициента на задлъжнялост през 2026 г. няма значителна промяна в сравнение с 2025 г.

## 30. Изявление във връзка с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световния климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и

океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

Европейският законодателен акт за климата превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

За настоящият отчетен период Северкооп-Гъмза Холдинг АД не е изложен на климатичен риск. На риск свързан с промените в климата не е изложен бизнес сектора, в който дружеството развива дейността си.

За текущата финансова година, промените в климатичната обстановка не са оказали влияние върху финансовите отчети и дейността на дружеството.

### **31. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвени и нива**

Пазарните лихвени проценти се повишават в отговор на изменящите се перспективи за инфлация и парична политика. Тъй като референтните лихвени проценти се покачват, разходите на банките за финансиране нарастват и това ще доведе до по-високи лихвени проценти по банковите кредити. По-специално, по-слабият растеж, и нарастващият ценови натиск биха могли да доведат до по-нататъшно влошаване на условията за финансиране за кредитополучателите. Същевременно затягане на условията за финансиране би могло да намали възможностите за кредитиране на бизнеса.

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

Не са налице значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване или корекция на финансовия отчет към **30 юни 2026 г.**

# **МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА " СЕВЕРКООП – ГЪМЗА ХОЛДИНГ " АД**

**съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 12, ал.3, от НАРЕДБА № 2 на КФН от  
01.01.2022 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода  
01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.**

## **Обща информация за Дружеството**

"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под ЕИК: 121661931 с адрес на управление: гр. София, бул. Симеоновско шосе No 85з, предмета на дейност на дружество включва: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД е с регистриран капитал в размер на 5 454 753.96 евро, разпределен в 5 347 798 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 1,02 евро. Акции са неделими. Акции на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа INFOSTOCK – <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/GAMZA> както и на електронната си страница <http://www.severcoop.com/News.html>

## **Важни събития за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.**

Считано от 1 януари 2026 г., Република България въвежда еврото (EUR) като официална парична единица, като българският лев престава да бъде законно платежно средство. Обменният курс за превалутиране е фиксиран на 1 евро = 1,95583 лева.

Въвеждането на еврото представлява събитие след отчетния период, което не изисква корекции в настоящия финансов отчет, тъй като към 31 декември 2025 г. официалната функционална и отчетна валута на дружеството е българският лев.

Основните промени за дружествата, произтичащи от въвеждането на еврото, включват:

- преминаване към водене на счетоводството, изготвяне на финансовите отчети и данъчното отчитане в евро;
- превалутиране на счетоводните салда, активи и пасиви от левове в евро по фиксирания обменен курс;
- адаптиране на счетоводни, информационни и отчетни системи;
- актуализиране на договори, ценоразписи и вътрешни правила;.

Ръководството на дружеството следи процеса по въвеждане на еврото и ще предприеме необходимите действия за осигуряване на законосъобразен и безпроблемен преход към новата валута.

Считано от 26.03.2026 г, новоемитираната емисия облигации с ISIN код BG2100044259 в размер 7 000 000 евро е допусната до търговия на Българска фондова борса.

За отчетния период в „Северкооп – Гъмза“ АД не са настъпили други съществени събития.

## **Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период**

На 14.07.2026г. Северкооп-Гъмза Холдинг АД проведе редовно годишно общо събрание на акционерите си.

След края на отчетния период в „Северкооп – Гъмза“ АД не са настъпили други съществени събития.

## **Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД**

### **Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете, оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

### ***Систематични или "Общи" рискове***

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

***Политическият риск*** отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

***Макроикономическият риск*** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД.

### ***Несистематични рискове***

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

***Секторният риск*** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

***Бизнес рискът*** отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;

**Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

**Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.

#### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период**

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал, дъщерни дружества и собственици.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Няма сключвани или променяни сделките със свързани лица, които да не са оповестени в Пояснение 23 т. от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

#### **Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг"АД няма предоставени заеми, които да са извън описани в Пояснение 14 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството. През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг"АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение 20 и 22 от Междинния индивидуалния финансов отчет на дружеството.

#### **Систематизирана финансова информация**

Към края на второто тримесечие, "Северкооп – Гъмза Холдинг"АД има /натрупана печалба/ в размер на 372 хил. евро, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Северкооп – Гъмза Холдинг"АД е 41 375 хил. евро., а собственият капитал на Дружеството възлиза на 15 195 хил. евро.

28.07.2026 г.

гр. София

С уважение: .....

/ Явор Ангелов /

**Допълнителна информация за „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД,  
съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1, т.4  
от НАРЕДБА № 2 от 19.11.2021 г.  
към 30.06.2026 г.**

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

През отчетния период няма промяна в счетоводната политика на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД

**б) информация за настъпили промени в групата предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:**

През отчетния период, не са настъпили промени в групата предприятия, в която „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е предприятие-майка:

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

През отчетния период не са извършени други организационни промени в рамките на емитента и засягащи други предприятия от групата на емитента;

**г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година:**

През отчетния период не е прието становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година;

**д) за публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото текущата финансова година до края на предходния тримесечен период:**

| № по ред | Наименование на акционера | Състояние към 31.12.2025 г. |               | Състояние към 30.06.2026 г. |               |
|----------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|          |                           | Право на глас               | Право на глас | Право на глас               | Право на глас |
| 1        | Селена Холдинг АД         | 801 460                     | 14.99%        | 801 460                     | 14.99%        |
| 2        | Зем Инвест ЕООД           | 983 433                     | 18.39%        | 983 433                     | 18.39%        |

**е) за публичните дружества - данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на тримесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година за всяко лице поотделно:**

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД и неговите дъщерни дружества.

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

През отчетния период спрямо „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД и неговите дъщерни дружества няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал;

**з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.**

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка – 14, точка 20 и точка – 22 от „Пояснения към финансовия отчет”.

28.07.2026 г.

гр. София

С уважение: .....

/ Явор Ангелов /

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4  
ОТНОСНО ИНДИВИДУАЛНИЯ ОТЧЕТ ЗА „СЕВЕРКООП –  
ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА Л. 12,  
АЛ. 1 Т. 1 ОТ НАРЕДБА 2 ОТ 19.11.2021Г.  
КЪМ ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.**

**1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:**

На 01.12.2022 г, Северкооп-Гъмза Холдинг АД проведе извънредно общо събрание на акционерите си, на което бе изпран нов състав на Съвета на директорите. Съвета на директорите на Северкооп – Гъмза Холдинг " АД е както следва:

- Ивайла Бисерова Чонгова
- Десислава Будьонова Чакърова
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата с който е избран съвета на директорите е 5 календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството към 30.06.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2025 година са както следва:

| № по ред | Наименование на акционера | Състояние към 31.12.2025 г. |               | Състояние към 30.06.2026 г. |                |
|----------|---------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
|          |                           | Право на глас               | Право на глас | Право на глас               | дялово участие |
| 1        | Селена Холдинг АД         | 801 460                     | 801 460       | 801 460                     | 14.99%         |
| 2        | Зем Инвест ЕООД           | 983 433                     | 983 433       | 983 433                     | 18.39%         |

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

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество.

**3. Сключване или изпълняване на съществени сделки:**

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани други сделки, които водят или предполагат благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на емитента, от друг финансов показател или от пазарната цена на издадените от емитента акции, както и сделки, които е вероятно да повлияят на инвеститорите при вземането на инвестиционно решение или при упражняване правото на глас, които да не са оповестени в настоящия отчет.

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

Не са вземани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

**5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната:**

- На 14.07.2026, Общо събрание на акционерите избра Захари Иванов Попчев“ с № 0702 от Регистъра на ИДЕС за регистриран одитор който да извърши проверка и заверка на Годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД за 2026 г.

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

Не е образувано или прекратявано съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

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

През отчетния период не са извършени покупки, продажби или учредявания на участия в и от дъщерни дружества на емитента:

**8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД:**

Свързани лица за "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД са дъщерните му дружества "Имоти-С" АД, "Устрем Холдинг" АД, „Имоти-Т“ ЕООДР „Изгрев Реал Естейт“ ЕООД, и „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД. „Северкооп – Гъмза Холдинг АД, Имоти-Т. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите.

28.07.2026 г.

С уважение: .....

гр. София

/ Явор Ангелов /

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл.100о, ал.4 т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа**

Долуподписаният, **Явор Венциславов Ангелов**, в качеството ми на Изпълнителен директор на “Северкооп-Гъмза Холдинг” АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.06.2026г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на “Северкооп- Гъмза Холдинг” АД към второ тримесечие на 2026г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

28.07.2026 г.  
гр. София

Декларатор: .....

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл.100о, ал.4 т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа**

Долуподписаната **Такухи Варужан Бахарян**– в качеството си на представляващ счетоводна къща “Счетоводна Кантора Бахарян” ЕООД, съставител на счетоводния отчет на “Северкооп-Гъмза Холдинг” АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.06.2026г , съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на “Северкооп- Гъмза Холдинг” АД към второ тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

28.07.2026 г.  
гр. София

Декларатор: .....