

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен индивидуален финансов отчет

Холдинг Света София АД

31 декември 2021 г.



Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	6
Годишен доклад за дейността	36
Декларация за корпоративно управление	52
Доклад за политиката за възнагражденията	66
Декларация от отговорните лица	73
Доклад на независимия одитор	-

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	42 360	40 429
Инвестиционни имоти	7	18 176	18 653
Имоти, машини и съоръжения		-	2
Нетекущи активи		60 536	59 084
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	8	25 994	25 715
Търговски и други вземания	9	9 469	11 479
Вземания от свързани лица	25	11 896	11 461
Пари и парични еквиваленти	10	642	180
Текущи активи		48 001	48 835
Активи, в процес на продажба	6	1 020	-
Общо активи		109 557	107 919

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Гюляй Рахман /

Заверил съгласно одиторски доклад от 31 март 2022 г.
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за одита № 0590

/ Емилия Гюрова /

Отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	9 941	9 941
Премиен резерв	11.2	14 014	14 014
Други резерви	11.3	494	494
Натрупана печалба		12 853	12 708
Общо собствен капитал		37 302	37 157
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	12	21 649	21 895
Задължения към свързани лица	25	588	-
Отсрочени данъчни пасиви	14	1 356	1 344
Нетекущи пасиви		23 593	23 239
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	12	48 061	46 956
Търговски и други задължения	13	537	369
Задължения към свързани лица	25	64	198
Текущи пасиви		48 662	47 523
Общо пасиви		72 255	70 762
Общо собствен капитал и пасиви		109 557	107 919

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Гюляй Рахман /

Заверил съгласно одиторски доклад от 31 март 2022 г.
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за одита № 0590

/ Емилия Гюрова /

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	15	1 221	1 942
Финансови приходи	16	1 567	1 641
Приходи от продажби	7	442	451
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	(272)	123
Други приходи	17	1 193	215
Финансови разходи	18	(3 115)	(3 142)
Разходи за материали		(13)	(9)
Разходи за външни услуги	19	(293)	(194)
Разходи за амортизации	5, 6	(103)	(4)
Разходи за персонала	20	(95)	(111)
Други разходи	21	(375)	(321)
Печалба преди данъци		157	591
Разходи за данъци върху дохода	22	(12)	(23)
Печалба за годината		145	568
Общо всеобхватен доход		145	568
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	23	0,01	0,06

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Гюляй Рахман /

Заверил съгласно одиторски доклад от 31 март 2022 г.
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за одита № 0590

/ Емилия Гюрова /

Холдинг Света София АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2021 г.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	9 941	14 014	494	12 708	37 157
Печалба за периода	-	-	-	145	145
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	145	145
Салдо към 31 декември 2020 г.	9 941	14 014	494	12 853	37 302

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	9 941	14 014	494	12 140	36 589
Печалба за периода	-	-	-	568	568
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	568	568
Салдо към 31 декември 2020 г.	9 941	14 014	494	12 708	37 157

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Гюляй Рахман /

Заверил съгласно одиторски доклад от 31 март 2022 г.
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за одита № 0590

/ Емилия Гюрова /

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(4 126)	(2 861)
Постъпления от предоставени заеми	2 522	1 962
Плащания, свързани с придобиване на финансови активи	(838)	(7 859)
Постъпления, свързани с продажба на финансови активи	5 078	4 484
Получени лихви	1 997	192
Постъпления от клиенти	507	555
Плащания към доставчици	(336)	(295)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(94)	(109)
Платени данъци върху дохода	-	(31)
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху печалбата)	(407)	(69)
Други парични потоци от оперативна дейност	(39)	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	4 264	(4 035)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни активи и инвестиционни имоти	(202)	(579)
Придобиване на дъщерни предприятия	(2 000)	-
Постъпления от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	148	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(2 054)	(579)
Финансова дейност		
Получени заеми	7 929	10 507
Плащания по получени заеми	(6 925)	(7 266)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(2 751)	(2 288)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(92)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 747)	861
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	463	(3 753)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	180	3 933
Пари и парични еквиваленти в края на годината	10 643	180

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Ма. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Гюляй Рахман /

Заверил съгласно одиторски доклад от 31 март 2022 г.
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за одита № 0590

/ Емилия Гюрова /

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Холдинг Света София“ АД (Дружеството) е свързана с корпоративното управление на предприятията от портфейла, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества, привличане и управление на депозити от тях; извършване на търговско представителство и широк кръг консултантски услуги спрямо дъщерните дружества – счетоводни, правни, маркетингови, рекламни и други; оценка, придобиване и продажба на акционерни участия.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Вангел Руменов Янков Валентин Стоянов Вергиев и Георги Христов Комитов. Дружеството се ръководи от изпълнителния директор Вангел Янков.:

Броят на персонала към 31 декември 2021 г. е шест (31 декември 2020 г.: шест).

Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса, сегмент Standart, под борсов код 4HS (считано от 15 февруари 2021 г. – HSOF) и няма собственици, притежаващи над 25 % от капитала на Дружеството. Акционерите на Дружеството са представени в пояснение 11.1.

2. Основа за изготвяне на финансовия 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 (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

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 МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

Настоящите финансови отчети към 31 декември 2021 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСФО, при спазване на принципите на действащо предприятие, текущо начисляване на приходите и разходите, вярно и честно представяне на информацията, същественост, предпазливост, предимство на съдържанието пред формата.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоките пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на Дружеството, за да установи дали климатичните

въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството също така преразгледа съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на финансовия отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

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

3. Промени в счетоводната политика

Счетоводната политика се прилага последователно, като промени се допускат само:

- ако се изисква по закон;
- при промяна дейността на Дружеството;
- при промяна в МСФО;

ако промяната доведе до по-точно представяне на събития и сделки от дейността на Дружеството във финансовия отчет.

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2021 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС;
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС;
- МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;

- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

4.Счетоводна политика

4.1.Общи положения

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

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

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

4.2.Представяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да 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,

когато това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3.Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото 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.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

Дружеството извършва тестове за обезценка на своите дъщерни предприятия поне веднъж годишно. Ръководството преглежда инвестициите за индикации за обезценка чрез съпоставяне на балансовата стойност на инвестицията с нетните активи на дъщерното предприятие към отчетната дата. В случай на наличие на индикации за обезценка, Дружеството използва одобрени от МСФО методи за определяне на възстановима стойност на инвестицията съгласно МСС 36 (виж пояснение 4.12). Когато възстановимата стойност на инвестицията е под нейната балансова стойност, Дружеството признава обезценка, освен в случаите, в които ръководството е счело, че отрицателните ефекти върху дъщерното предприятие имат краткосрочен характер.

4.4.Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна

банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя един сегмент, тъй като основните продукти и услуги, които предлага Дружеството са във финансовия сектор. При анализа на оперативните резултати и при вземането на решения относно ресурсите и дейността на Дружеството, ръководителят на предприятието, вземащ главните оперативни решения, не разделя Дружеството на сегменти. При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Количествени прагове

- Предприятието отчита отделно информация за оперативен сегмент, който отговаря на който и да е от следните количествени прагове:
- неговите отчетени приходи, включващи както продажби на външни клиенти, така и продажби или трансфери между сегменти, е 10 % или повече от комбинираните приходи, вътрешни и външни, на всички оперативни сегменти.
- абсолютната сума на неговата отчетена печалба или загуба е 10 % или повече от по-голямата в абсолютна сума от:

комбинираната отчетена печалба от всички оперативни сегменти, които не са отчетели загуба, и

комбинираната отчетена загуба от всички оперативни сегменти, които са отчетели загуба.

неговите активи са 10 % или повече от комбинираните активи на всички оперативни сегменти.

Оперативните сегменти, които не отговарят на никой от количествените прагове, могат да бъдат считани за сегменти на отчитане, и оповестявани отделно, ако ръководството смята, че информацията за сегмента би била полезна за ползвателите на финансовите отчети.

4.6. Приходи

Приходите на Дружеството са свързани основно с операции с финансови инструменти в съответствие с бизнеса на Дружеството. В зависимост от класификацията на активите, с които са свързани, приходите се класифицират в две основни групи – печалби от операции с финансови инструменти и финансови приходи. Първата група включва печалба/(загуба) от продажба на финансови активи и промяна в справедлива стойност на финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Като финансови приходи се представят приходи от лихви по заеми и приходи от дивиденди.

Приходите на Дружеството се признават в съответствие с изискванията за последващо оценяване на финансовите активи, за които се отнасят, подробно описани в пояснение 4.14.3 по-долу.

Освен горепосочените приходи, Дружеството притежава и инвестиционен имоти, като приходите от него се признават съгласно изискванията на МСФО 15. За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент
- Идентифициране на задълженията за изпълнение
- Определяне на цената на сделката
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 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.

Дружеството отчита и други приходи, които се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени.

Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и от договорните условия.

4.7. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.8. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.9. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. 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 за брак на материални запаси;

- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.10. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

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“.

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията включват транспортни средства и се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на транспортните средства се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Транспортни средства и автомобили 4 - 10 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред “Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.12. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Репутация и нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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 стойността в употреба, 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.13. Инвестиционни имоти

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

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

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Други приходи“.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред "Приходи от наем" и ред „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.9.

4.14. Финансови инструменти

4.14.1. 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.

4.14.2.Класификация и първоначално оценяване на финансови 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 или други финансови позиции“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.14.3.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 и вземания от свързани лица.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

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. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Дружеството отчита всички инвестиции в капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестиции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата или 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.

4.14.4.Обезценка на финансовите активи

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

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

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

При прилагането на тази 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 тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които то действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

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, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

4.14.5.Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, 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.

4.14.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

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

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

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

4.15. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.16.Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити, краткосрочни и високо ликвидни инвестиции, които са лесно обрастваеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.17.Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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 включват законови резерви, общи резерви, преоценки на нефинансови активи, печалби и загуби от преоценка на финансови активи на разположение за продажба.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18.Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Търговски и други задължения ” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19.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, предоставени гаранции за продукти, правни спорове или обременяващи договори. 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 в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 0.

4.20. 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 4.21.

4.21. Несигурност на счетоводните 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 индивидуален 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 годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 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.

4.21.1. Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробно относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов 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

4.21.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

Политика на обезценка

В края на всеки отчетен период се извършва анализ за обезценка на финансовите активи извън обхвата на отчитаните по справедлива стойност. Изследват се показателите за стойност на основния капитал на емитента към датата на изготвяне на отчета, информация от външни източници за наличие на показатели за евентуална обезценка, анализ на очакваните парични потоци, налични обезпечения.

Прилаганите коефициенти за обезценка варират в рамките на 1% - 5 % при липса на сериозни индикации за предстоящи загуби, свързани с актива.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Недвижими имоти“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

2021 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	3 774	377	4 151
Разходи, свързани със сегмента	(2 765)	(1 092)	(3 857)
Печалба на сегмента преди данъци	1 009	(715)	294
Разходи за данъци, свързани със сегмента	(51)	39	(12)
Печалба на сегмента след данъци	958	(676)	282
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(13)
Разходи за външни услуги			(77)
Разходи за амортизации и обезценки на нефинансови активи			(2)
Разходи за персонала			(40)
Други разходи			(5)
			145
Активи на сегмента	90 277	18 630	108 907
Неразпределяеми активи			650
			109 557
Пасиви на сегмента	63 688	8 524	72 212
Неразпределяеми пасиви			43
			72 255

За сравнителния период информацията може да бъде анализирана както следва:

2020 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	3 798	574	4 372
Разходи, свързани със сегмента	(2 669)	(951)	(3 620)
Печалба на сегмента преди данъци	1 129	(377)	752
Разходи за данъци, свързани със сегмента	7	(30)	(23)
Печалба на сегмента след данъци	1 136	(407)	729
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(9)
Разходи за външни услуги			(48)
Разходи за амортизации и обезценки на нефинансови активи			(4)
Разходи за персонала			(61)
Други разходи			(39)
			568
Активи на сегмента	89 057	18 666	107 723
Неразпределяеми активи			196
			107 919
Пасиви на сегмента	6 2197	8 557	70 754
Неразпределяеми пасиви			8
			70 762

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2021 '000 лв.	Участие %	31 декември 2020 '000 лв.	Участие %
Канопус Тех ЕООД	България	20 535	100,00	18 535	100,00
Био Агро Къмпани АД	България	11 517	42,79	11 583	42,96
Три Ес Инвест АД	България	5 782	99,99	5 782	99,99
Фуражи АД	България	2 360	91,10	2 228	91,10
Арт Метал Трейдинг ООД	България	2 000	99,99	2 000	99,99
Ел Ес Трейд ЕООД	България	159	100,00	260	100,00
Янтра Стил АД	България	-	97,00	34	97,00
Персей Трейдинг ЕООД	България	7	100,00	7	100,00
Корект Консулт 18 ЕООД	България	-*	100,00	-*	100,00
		42 360		40 429	

*Инвестицията е под 1 хил. лв.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2021 г. и 2020 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

През март 2021 г. Дружеството е извършило допълнителна парична вноска в „Канопус Тех“ ЕООД в размер на 2 000 хил. лв.

Дружеството е предоставило акции с балансова стойност в размер на 3 443 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 3 106 хил. лв.) като обезпечение по заеми, описани в пояснение 12.3.

През 2020 г. Дружеството не е признало обезценки. През 2021 г. при извършения годишен тест за обезценка, са признати разходи за обезценка (приходи от възстановяване на обезценки) на съществените инвестиции в следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Балансова стойност '000 лв.	Възстановима стойност '000 лв.	Разход за обезценка '000 лв.	Възстановяване на обезценка '000 лв.
Ел Ес Трейд ЕООД	260	159	(101)	-
Янтра Стил АД	34	1 020	-	986
	294	1 179	(101)	986

Дружеството е признало приходи от възстановяване на обезценка на предприятието „Янтра-Стил“ АД в размер на 986 хил. лв. Възстановимата стойност от 1 020 хил. лв. е извършена съгласно получен доклад от лицензиран оценител, като са използвани методите на чистата стойност на активите и метода на дисконтираните парични потоци.

В края на отчетния период Дружеството е сключило предварителен договор за покупко-продажба на участието си в „Янтра-Стил“ АД. Очаква се сделката да бъде финализирана до края на 2022 г. В тази връзка Дружеството е рекласифицирало инвестицията като актив, държан за търгуване в съответствие с МСФО 5.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват недвижими имоти, които се намират в гр. София, бул. „Илиянци“ № 41, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	18 653	18 530
Застрахователно събитие	(205)	-
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(272)	123
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	18 176	18 653

В края на месец януари 2021 г. е възникнало застрахователно събитие, свързано с пожар в инвестиционния имот на дружеството, в резултат на който е изгорял едни склад и значително е увреден съседен склад. Стойността на тези складове е в размер на 205 хил. лв. Намалението е представено в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“. Дружеството е признало приход от застрахователно обезщетение в размер на 205 хил. лв. на ред „Други приходи“ в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход, като Дружеството очаква да получи обезщетението до 6 месеца от датата на баланса.

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложили като обезпечение по заеми, описани в оповестяване 12.2. Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг със срок до една година. Дружеството е признало оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти в размер на 347 хил. лв. (2020 г.: 186 хил. лв.).

Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 442 хил. лв. (2020 г.: 451 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Те включват фиксирани лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти.

8. Краткосрочни финансови активи

Дружеството притежава следните финансови активи, отчитани по справедлива стойност:

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Борсово котираны акции	25 994	25 593
Некотираны акции и дялове в търговски дружества	-	122
Общо финансови активи	25 994	25 715

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, а за инвестициите в акции и дялове, които не се търгуват на публичен пазар – по оценка от лицензиран оценител.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с финансови инструменти“.

Дружеството е предоставило финансови активи на стойност 25 268 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 25 131 хил. лв.) като обезпечение по своите заеми, представени в пояснение 12.

9.Търговски и други вземания

	31декември 2021 '000 лв.	31декември 2020 '000 лв.
Текущи:		
Търговски вземания	39	16
Предоставени заеми	1 394	1 145
Вземания по цесии	7 263	7 226
Предоставени аванси	996	3 856
Очаквани кредитни загуби	(684)	(778)
Финансови активи	9 008	11 465
Предоставени аванси	200	-
Разходи за бъдещи периоди	8	8
Други	253	6
Нефинансови активи	461	14
Търговски други вземания	9 469	11 479

Всички вземания са краткосрочни и са необезпечени. Предоставените аванси са във връзка с предварителни договори за покупка на ценни книжа. По предоставените заеми както и по част от вземанията по цесии се начисляват лихви при пазарни нива.

10.Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31декември 2021 '000 лв.	31декември 2020 '000 лв.
Парични средства в брой	200	-
Парични средства по депозитни сметки	442	180
Търговски други вземания	642	180

Към 31 декември 2021 г. Дружеството има блокирани парични средства в размер на 27 хил. лв. (31 декември 2020 г. :147 хил. лв.).

11.Собствен капитал

11.1.Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2021 г. е се състои от 9 940 391 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Списъкът на акционерите, притежаващи 5% и над 5% от капитала на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2021 Брой акции	31 декември 2021 %	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %
Загора Фининвест АД	1 811 428	18,22 %	1 811 428	18,22 %
Други физически лица и юридически лица	8 128 963	81,78%	8 128 963	81,78%
	9 940 391	100,00%	9 940 391	100,00%

11.2. Премиен резерв

Премийният резерв е формиран от постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, намалени с регистрационните и други регулаторни такси и съответните данъчни привилегии. Балансовата стойност на премиен резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 14 014 хил. лв.).

11.3. Други резерви

Другите резерви представляват законови резерви. Натрупаният резерв е в размер на 494 хил. лв. (31 декември 2020: 494 хил. лв.).

12. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Облигационни заеми	136	133	19 598	19 495
Банкови заеми	43 271	42 505	2 051	2 400
Търговски заеми	3	-	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	4 651	4 318	-	-
Общо балансова стойност	48 061	46 956	21 649	21 895

Всички заеми, получени от Дружеството, са деноминирани в български лева.

12.1. Облигационни заеми

На 14 ноември 2019 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 20 000 хил. лв. със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019194;
- Брой облигации: 20 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- фиксиран лихвен процент 5%
- падеж 14 ноември 2027 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

С решение на КФН 147-Е/18 февруари 2020 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Дружеството. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код 4HSA, считано от 27 февруари 2020 г.

Плащанията на главницата са дължими след май 2023 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със „ЗАД Армеец“ АД. Дружеството има сключен договор с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който изпълнява функцията довереник на облигационерите. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 133 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 133 хил. лв.) представлява лихви.

12.2. Банкови заеми

Дружеството има договор за инвестиционен заем в размер на 6 000 хил. лв. Срокът на погасяване е 20 декември 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка. За обезпечение на заема е сключена застраховка. Съдължници по заема са 2 от дъщерните предприятия на Дружеството. Към 31 декември 2021 г. дългосрочните задължения по заема са в размер на 1 227 хил. лв., от които 27 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г. 2 400 хил. лв.), а краткосрочната част е в размер на 1 231 хил. лв., от които 31 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 1 286 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви).

През 2021 г. Дружеството е сключило договор за оборотни средства с търговска банка в размер на 2 400 хил. лв. със срок на погасяване 20 декември 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка. Заемът е обезпечен със застраховка. Към 31 декември 2021 г. дългосрочните задължения по

заема възлизат на 824 хил. лв., а краткосрочните задълженията по заема възлизат на 821 хил. лв., от които 2 хил. лв. лихви.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е страна по договор за банков овърдрафт. Срокът на погасяване е до 10 декември 2023 г. като всяка година подлежи на преразглеждане и одобрение. Лихвата се определя на база БЛП плюс надбавка Към 31 декември 2021 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 41 222 хил. лв., представляващи задължение в размер на 41 300 хил. лв. намалени с такси за управление в размер на 78 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 41 218 хил. лв.). Обезпеченията по овърдрафта са както следва:

- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД;
- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 31 декември 2021 г. от 21 149 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 20 919 хил. лв.);
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 18 176 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 18 653 хил. лв.).

12.3. Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 4 651 хил. лв., от които 63 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 4 318 хил. лв., от които 50 хил. лв. лихви) са възникнали във връзка договори за продажба на ценни книжа с ангажимент за обратното им изкупуване на определена дата, с фиксиран брой и фиксирана цена, които Дружеството използва като инструмент за финансиране. Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти са обезпечени с финансовите инструменти – обект на тази сделка, с балансова стойност 7 562 хил. лв. (31 декември 2020 г. 7 318 хил. лв.). Договорените лихвени проценти за периода между датата на прехвърляне и обратно придобиване на ценните книжа са в рамките на пазарните нива 4,0% - 4,5%. Акциите, които са обект на договорите за обратно изкупуване са признати в баланса на Дружеството, на редове „Инвестиции в дъщерни предприятия“ „Краткосрочни финансови активи“, тъй като не са налице условията за отписване при прехвърлянията.

13. Търговски и други задължения

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	40	28
Задължения по договори за покупка на финансови инструменти	432	100
Финансови пасиви	472	128
Задължения за данъци	5	163
Други	60	78
Нефинансови пасиви	65	241
Текущи търговски и други задължения	537	369

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

14.Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	619	28	647
Инвестиционни имоти	99	(39)	60
Финансови активи	761	36	797
Търговски и други вземания	(78)	10	(68)
Вземания от свързани лица	(49)	(23)	(72)
Данъчни загуби	(8)	-	(8)
	1 344	12	1 356
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(135)		(148)
Отсрочени данъчни пасиви	1 479		1 504
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 344		1 356

Отсрочените данъци за сравнителния период 2020 г. могат да бъдат обобщени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	Рекласи- фикации	31 декември 2020
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	(161)	-	780	619
Инвестиционни имоти	87	12	-	99
Финансови активи	1 485	56	(780)	761
Търговски и други вземания	(40)	(38)	-	(78)
Вземания от свързани лица	(50)	1	-	(49)
Данъчни загуби	-	(8)	-	(8)
	1 321	23	-	1 344
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(251)			(135)
Отсрочени данъчни пасиви	1 572			1 479
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 321			1 344

15.Печалба от операции с финансови инструменти

Операциите с финансови инструменти включват:

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(62)	(155)
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	301	2 097
Печалба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	982	-
Печалба от операции с финансови инструменти	1 221	1 942

16. Финансови приходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 567	1 639
Приходи от дивиденди	-	2
Финансови приходи	1 567	1 641

17. Други приходи

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Възстановяване на обезценки на дъщерни предприятия	986	-
Приходи от застрахователни обезщетения	205	-
Приходи от неустойки по договори	-	215
Други	2	-
Финансови приходи	1 193	215

18. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(2 965)	(2 665)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	(144)	(366)
Други финансови разходи	(6)	(111)
Финансови разходи	(3 115)	(3 142)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Професионални услуги	(85)	(40)
Поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти	(184)	(106)
Други	(24)	(48)
	(293)	(194)

Дружеството е признало разходи за независим финансов одит в размер на 26 хил. лв.

20. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(76)	(89)
Разходи за социални осигуровки	(19)	(22)
Разходи за персонала	(95)	(111)

21. Други разходи

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Балансова стойност на изгорели складове	(205)	-
Поддръжка на инвестиционни имоти	(165)	(157)
Неустойки по договори	-	(125)
Други	(5)	(39)
Разходи за персонала	(375)	(321)

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2020 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	157	591
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(16)	(59)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(125)	(223)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	189	290
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(12)	(23)
Разходи за данъци върху дохода	(12)	(23)

Пояснение 14 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход. Дружеството не е признало отсрочен данъчен актив за данъчни загуби то 2021 г. в размер на 48 хил. лв., които могат да бъдат използвани в периода 2022 г. – 2026 г.

23. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2021	2020
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	145 037	568 230
Среднопретеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,01	0,06

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(4 126)	(2 367)
Погасени предоставени заеми	1 511	1 889
Получени заеми	838	7
Плащания по получени заеми	(30)	(166)
Приходи от лихви	789	557
Разходи за лихви	(11)	(11)
Получени лихви	1 232	164
Платени лихви	(4)	(14)
Плащания за увеличение на капитала	(2 000)	-
Покупка на вземания	(1 300)	-

24.2. Сделки със свързани лица под общ контрол

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Предоставено финансиране	-	(493)
Погасени предоставени заеми	-	58
Приходи от лихви	-	356

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 ‘000 лв.	2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	31	32
Общо възнаграждения	31	32

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2021 ‘000 лв.	31 декември 2020 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	11 896	11 461
Общо текущи вземания от свързани лица	11 896	11 461
Общо вземания от свързани лица	11 896	11 461
Нетекучи задължения към:		
- дъщерни предприятия	588	-
Общо текущи задължения към свързани лица	588	-
Текущи задължения към:		
- дъщерни предприятия	62	197
- ключов управленски персонал	2	1
Общо текущи задължения към свързани лица	64	198
Общо задължения към свързани лица	652	198

Вземанията от дъщерни предприятия представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 3% и 7%. Вземанията са необезпечени и са с падеж през 2022 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 720 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 482 хил. лв.).

През периода Дружеството е получило дългосрочен депозит в размер на 587 хил. лв. със срок на връщане 31 декември 2022 г. Депозитът е отпуснат при лихва от 2,5%.

Дружеството има задължения към дъщерните си предприятия във връзка с получени от тях заеми и депозити със срок на връщане до една година. Задълженията са необезпечени като финансирането е получено при лихвени нива между 4% и 5%.

Задълженията към ключовия управленски персонал са текущи и следва да бъдат уредени през януари 2022 г.

26.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.

	1 януари 2021	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	31 декември 2021
Облигационни заеми	19 628	(1 024)	-	1 130	19 734
Банкови заеми	44 905	(1 168)	(24)	1 609	45 322
Търговски заеми	-	(360)	363		3
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	4 318	1	133	199	4 651
Задължения към свързани лица	197	804	(363)	12	650
Общо	69 048	(1 747)	109	2 950	70 360

	1 януари 2020	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	31 декември 2021
Облигационни заеми	19 526	(1 603)	603	1 102	19 628
Банкови заеми	41 467	2 060	4	1 374	44 905
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 587	669	(115)	177	4 318
Задължения към свързани лица	358	(173)	-	12	197
Общо	64 938	953	492	2 665	69 048

27.Безналични сделки

С изключение на представените в оповестяване 26 сделки, през представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

28.Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искове към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни и асоциирани предприятия.

29.Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата			
- Ценни книжа	8	25 994	25 715
		25 994	25 715
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
- Търговски и други вземания	9	9 008	11 465
- Вземания от свързани лица	25	11 896	11 461
- Пари и парични еквиваленти	10	642	180
		21 546	23 106
Общо финансови активи		47 540	48 821
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	12	69 710	68 851
Търговски и други задължения	13	472	128
Задължения към свързани лица	25	650	197
		70 832	69 176

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 30.

30.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 29. 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. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

30.1.Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

30.1.1.Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството са деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като в условията на валутен борд българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583.

30.1.2.Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2020 г.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, основаващи се на базов лихвен процент (БЛП), определян от съответната търговска банка

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2021 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1%)	(409)	37	(409)	37

31 декември 2020 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1%)	(403)	55	(403)	55

30.1.3. Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции, отчитани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

В случай че котираната цена на публично търгуваните акции, притежавани от Дружеството, се повиши или намали с 1%, печалбата или загубата за периода и собственият капитал ще бъдат увеличени (респ. намалени) с 234 хил. лв. (за 2020 г.: 234 хил. лв.).

30.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, и депозирание на средства. 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:

Финансови активи	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2020 '000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	25 994	25 715
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	21 546	23 106
Общо финансови активи	47 540	48 821

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Дружеството е предоставило финансови активи като обезпечение по заеми, подробно описани в Пояснение 12.

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

30.3. 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 и публично търгувани ценни книжа, 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 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	6 873	43 411	20 776	4 150
Търговски и други задължения	472	-	-	-
Задължения към свързани лица	14	50	618	-
Общо	7 359	43 461	21 394	4 150

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

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Задължения по заеми	6 204	43 044	17 760	8 499
Търговски и други задължения	27	100	-	-
Задължения към свързани лица	-	224	-	-
Общо	6 231	43 368	17 760	8 499

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

31. Оценяване по справедлива стойност

31.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2021 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани акции и дялове	а)	25 994	-	-	25 994
Общо		25 994	-	-	25 994

31 декември 2020 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търгувани акции и дялове	а)	25 593	-	-	25 711
Акции в търговски предприятия	в)	-	-	122	122
Общо		25 711	-	122	25 833

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1, 2 и 3.

Определяне на справедливата стойност

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

а) борсово търгувани акции

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на Българска фондова борса, София. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени - цена на затваряне към отчетната дата.

б) дялове в колективни инвестиционни схеми

Справедливата стойност на дяловете в колективни инвестиционни схеми подлежат на ежедневно преизчисляване и публично обявяване. Справедливите стойности са били определени на база на техните обявени цени - цена на обратно изкупуване към отчетната дата.

в) дялове в търговски предприятия

Справедливата стойност на инвестициите на Дружеството в търговски предприятия е определена на база техники за оценяване с помощта на независими оценители. Използваният оценъчен метод е методът на чистата стойност на активите и на база дисконтирана стойност на паричните потоци.

31.2.Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2021 г. и 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2021 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	18 176	18 176
			18 176	18 176
31 декември 2020 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	18 653	18 653
			18 653	18 653

Оценката на инвестиционните имоти е извършена от независим оценител като е използван модела на сравнимите продажби.

32.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;
- 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 съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

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

	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Собствен капитал	37 302	37 157
Общо активи	109 557	107 919
Съотношение на капитал към общо активи	34,05%	34,43 %

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

33.Събития след края на отчетния период

С решение на Съвета на директорите от 03 февруари 2022 г. беше свикано ново извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, на което да се обсъди промяна в Съвета на директорите и в Одитния комитет на Дружеството. С решение на ОСА от 14 март 2022 г. и считано от 23 март 2022 г. чрез вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията беше извършена промяна в Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД, като същия е в състав: Вангел Руменов Янков, Димитринка Николова Симеонова и Ина Василева Люнгова. На свое заседание от 14 март 2022 г. новият борд реши Дружеството да се представлява от Вангел Янков, а за председател на СД беше избрана Ина Люнгова.

Усложнената международна обстановка през последните седмици, свързана с напрежението между Украйна и Руската Федерация, довела до военни действия между страните, породила след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Дружеството няма пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои допускания и преценки. На този етап ръководството не е в състояние надеждно да оцени въздействието, тъй като събитията се развиват ежедневно. Независимо от това към датата на този финансов отчет Дружеството продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни не коригиращи събития между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за издаване.

34.Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация за 2020 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 31 март 2022 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ” АД

2021 г.

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

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД

Холдинг „Света София“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 121661963, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Илиянци“ № 41.

Предметът на дейност на Дружеството, съгласно неговия устав е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други търговски дружества, придобиване на патенти и отстъпване на лицензи за използване на дъщерни дружества; управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. Към 31 декември 2021 г. капиталът на Холдинг „Света София“ АД е в размер на 9 940 391 лв. (девет милиона деветстотин и четиридесет хиляди триста деветдесет и един лева), разпределен в 9 940 391 (девет милиона деветстотин и четиридесет хиляди триста деветдесет и един) броя поименни безналични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 лв. (един лев), които се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Борсовият код на дружеството е HNS/HSOF.

Холдинг „Света София“ АД е с едностепенна система на управление, чийто органи са Съвета на директорите и Общото събрание на акционерите. Към 31 декември 2021 г. Съветът на директорите в състав:

- Вангел Руменов Янков – Изпълнителен директор;
- Георги Христов Комитов – Председател на Съвета на директорите;
- Валентин Стоянов Вергиев – независим член на Съвета на директорите.

С оглед предмета на дейност на “Холдинг Света София” АД, дружеството следва да формира приходи главно посредством: емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Холдингът не извършва пряко производствена или търговска дейност, затова развитието на компанията през отчетния период е пряко свързано с развитието на дъщерните дружества. Инвестиционният портфейл към 31 декември 2021 г. включва:

№	Дъщерни предприятия	Участие на Холдинг „Света София” АД (в проценти)
1.	„Корект Консулт 18“ ЕООД	100 %
2.	„Персей Трейдинг“ ЕООД	100 %
3.	„Янтра – Стил“ АД	97.00 %
4.	„Три Ес Инвест“ АД	99.99 %
5.	„Фуражи“ АД	91.10 %
6.	„Арт Метал Трейдинг“ ООД	99.99 %
7.	„Канопус Тех“ ЕООД	100 %
8.	„Ел Ес Трейд“ ЕООД	100 %
9.	„Ел Ес Импекс“ ЕООД	100 % (непряко, чрез „Ел Ес Трейд“ ЕООД)
10.	„Био Агро Къмпани“ АД	42.79 %
11.	„Селена Холдинг“ АД	64.00 % (непряко чрез „Три Ес Инвест“ АД)
12.	„СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД	64.00 % (непряко, чрез „Селена Холдинг“ АД)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

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

I. Описание на всички важни събития, които са настъпили през отчетната година за Холдинг „Света София“ АД

➤ В края на месец януари 2021 г. е възникнало застрахователно събитие, свързано с пожар в инвестиционния имот на дружеството, в резултат на който е изгорял едни склад и значително е увреден съседен склад. Стойността на тези складове е в размер на 205 хил. лв.;

➤ Поради промени в организацията на Българска фондова борса, считано от 15 февруари 2021 г. борсовият код на акциите на Дружеството бе сменен от 4HS на HSOF;

➤ През първото тримесечие на 2021 г. е извършена промяна на одитора на Холдинг „Света София“ АД. За регистриран одитор на дружеството е назначена г-жа Емилия Гюрова;

➤ На 28 юни 2021 г. се проведе редовна сесия на Общото събрание на акционерите, където бяха приети индивидуалния и консолидиран финансови отчети за 2020 г., заедно с всички техни приложения.

➤ С решение на Съвета на директорите от 15 ноември 2021 г. беше свикано извънредно заседание на Общото събрание на акционерите с предмет – промени в Съвета на директорите. Поради липса на кворум на 30 декември 2021 г., събранието беше отложено за втора дата – 14 януари 2022 г.

II. Основни показатели, представящи финансовото състояние на Холдинг „Света София“ АД.

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
ОБЩО АКТИВИ	109 557	107 919
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	37 302	37 157
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	23 593	23 239
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	48 662	47 523
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	109 557	107 919

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

според същността на разходите

за 2021 година

(при един отчет)

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от операции с финансови инструменти	1 221	1 942
Финансови приходи	1 567	1 641
Приходи от продажби	442	451
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(272)	123
Други приходи	1 193	215
Финансови разходи	(3 216)	(3 142)
Разходи за материали	(13)	(9)
Разходи за външни услуги	(293)	(194)
Разходи за амортизации	(2)	(4)
Разходи за персонала	(95)	(111)
Други разходи	(375)	(321)
Печалба преди данъци	157	591
Разходи за данъци върху дохода	(12)	(23)
Печалба за годината	145	568
Общо всеобхватен доход	145	568
Доход на акция:	лв.	лв.
Основен доход на акция:	0,01	0,06

Финансови показатели	2021 г.	2020 г.
Показатели Финансова автономност		
коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0,516	0,525
коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	1,937	1,904
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1,007	1,028
Коефициент на незабавна ликвидност	0,003	0,012

III. Описание на основните рискове, пред които е изправено Дружеството.

Дейността на Холдинг „Света София“ АД е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти (за повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории

на Дружеството вижте Пояснение 29 на финансовия отчет). Най-значимите от тях са: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Пазарен риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Валутен риск:

По-голямата част от сделките на Холдинг „Света София“ АД се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството са деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като в условията на валутен борд българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583.

Лихвен риск:

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, основаващи се на базов лихвен процент (БЛП), определян от съответната търговска банка.

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2021 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1%)	(409)	37	(409)	37

31 декември 2020 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (БЛП 1%)	(403)	55	(403)	55

Други ценови рискове:

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани акции, отчитани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. В случай че котираната цена на публично търгуваните акции, притежавани от Дружеството, се повиши или намали с 1%, печалбата или загубата за периода и собственият капитал ще бъдат увеличени (респ. намалени) с 234 хил. лв. (за 2020 г.: 234 хил. лв.).

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, и депозирание на средства. 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:

Финансови активи	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	25 994	25 715
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	21 546	23 106
Общо финансови активи	47 540	48 821

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Холдинг „Света София“ АД по отношение на тези финансови инструменти. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг (*подробно описание на финансови активи като обезпечение по заеми вижте в Пояснение 12 на финансовия отчет*). Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Холдинг „Света София“ АД 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 и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Холдинг „Света София“ АД отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

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. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

IV. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет и прогноза за бъдещото развитие на Холдинг „Света София“ АД.

➤ На 14 януари 2021 г. беше проведено на втора дата извънредно заседание на ОСА, където беше гласувана и приета промяна в съвета, размер на възнаграждението и гаранцията, която следва да внесат новите членове. Поради отказ за вписване на промяната в Търговския регистър при Агенция по вписванията, приетите решения не влязоха в сила;

➤ С решение на Съвета на директорите от 03 февруари 2022 г. беше свикано ново извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, на което да се обсъди промяна в Съвета на директорите и в Одитния комитет на Дружеството. С решение на ОСА от 14 март 2022 г. и считано от 23 март 2022 г. чрез вписване в Търговския регистър при Агенция по вписванията беше извършена промяна в Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД, като същия е в състав: Вангел Руменов Янков, Димитринка Николова Симеонова и Ина Василева Люнгова. На свое заседание от 14 март 2022 г. новият борд реши Дружеството да се представлява от Вангел Янков, а за председател на СД беше избрана Ина Люнгова.

Основният процес, който Дружеството проследява, след датата към която е съставен отчета е развитието на световната и местна икономика в следствие на продължаващата вече трета година пандемия от COVID-19 и нововъзникналата военна ситуация в Украйна. През 2022 г. предизвикателствата пред Холдинг „Света София“ АД продължават да са овладяване на негативните ефекти от сложната международна и локална обстановка, като основната цел е продължаване на успешното управление на дружеството за постигане на заложените цели и увеличаване на печалбата. Грижата за стабилността на Холдинга, респективно защита интереса на всички акционери и облигационери е основен приоритет за мениджмънта.

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

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

V. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

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

Няма такива обстоятелства.

VII. Наличието на клонове на предприятието;

Холдинг „Света София“ АД няма създадена клонова мрежа.

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

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

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

Холдинг „Света София“ АД няма отворени хедж позиции, а по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток информация е дадена в точка III. *Описание на основните рискове, пред които е изправено дружеството* от настоящия Доклад за дейността.

IX. Информация за сключени договори в основание на чл. 240б от Търговския закон към 31 декември 2021 г.

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

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

Правата на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД да придобиват акции и облигации, емитирани от Дружеството, са в съответствие с Устава и разпоредбите на ТЗ.

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

Към 31.12.2021 г. членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД имат следните участия:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества или кооперации и участие като неограничено отговорен съдружник	Участие в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Вангел Янков	„Био Агро Къмпани“ АД „Корект Консулт 18“ ЕООД „Канопус Тех“ ЕООД „Арт Метал Трейдинг“ ЕООД „Ел Ес Трейд“ ЕООД „Ел Ес Импекс“ ЕООД „Крейзи Фокс“ ЕООД „Соник Пропъртис“ ЕООД „Малеш Трейд“ ЕООД „Ловико Експорт“ ЕООД	„Крейзи Фокс“ ЕООД; „Соник Пропъртис“ ЕООД; „Малеш Трейд“ ЕООД	Био Агро Къмпани“ АД „Корект Консулт 18“ ЕООД „Канопус Тех“ ЕООД „Арт Метал Трейдинг“ ЕООД „Ел Ес Трейд“ ЕООД „Ел Ес Импекс“ ЕООД „Крейзи Фокс“ ЕООД „Соник Пропъртис“ ЕООД „Малеш Трейд“ ЕООД „Ловико Експорт“ ЕООД
Георги Комитов	„Комитоффф 80“ ЕООД	„Комитоффф 80“ ЕООД	„Комитоффф 80“ ЕООД
Валентин Вергиев	„Крис – ВВ“ ЕООД	„Крис – ВВ“ ЕООД	„Крис – ВВ“ ЕООД

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ И СОЦИАЛНИТЕ ВЪПРОСИ И ВЪПРОСИТЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЛУЖИТЕЛИТЕ, ПРАВАТА НА ЧОВЕКА, БОРБАТА С КОРУПЦИЯТА И ПОДКУПИТЕ

Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от Закона за счетоводството

Холдинг „Света София“ АД няма разработени политики в сферата на опазване на околната среда и не следи за потенциални рискове, свързани с това, тъй като основната й дейност не оказва негативни ефекти върху околната среда. Дружеството не извършва дейности извън обхвата на основната си дейност.

Към 31 декември 2021 г. в Холдинг „Света София“ АД има назначени на трудов договор 6 души на трудов договор. Съветът на директорите следи за спазване на правата им, съобразно българското законодателство.

Важен аспект от дейността на ръководството е недопускане на дейности и действия, които имат или биха могли да предизвикат корупционни практики. Съвета на директорите няма информация през 2021 г. в Дружеството да са осъществявани корупционни практики и/или даване/получаване на подкупи под каквато и да е форма.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

към

Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор

за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

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

▶ „Холдинг Света София“ АД реализира основно финансови приходи, приходи от продажби и други приходи, общата сума на приходите за 2021 е в размер на 3 202 хил. лв. (за 2020 г.: 2 307 хил. лв.). Повече информация във връзка с относителния дял на приходите от управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в Пояснения 7, 16 и 17 на финансовия отчет).

▶

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

Според спецификата на дейността на дружеството, приходите могат да бъдат представени по следния начин:

Приходи	2021 г. хил. лв.	%	2020 г. хил. лв.	%
Финансови приходи	1 567	48,94%	1641	71.13 %
Приходи от продажби	442	13,80%	451	19.55 %
Други приходи	1 193	37,26%	215	9.32 %
Общо приходи	3 202	100,00%	2 307	100 %

През 2021 г. няма сключени договори с доставчици, които да реализират над 10 % от разходите на Дружеството.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2021 г. няма сключени договори с доставчици, които да реализират над 10 % от разходите на Дружеството.

В края на отчетния период Холдинг „Света София“ АД е сключило предварителен договор за покупко-продажба на участието си в „Янтра-Стил“ АД. Очаква се сделката да бъде финализирана до края на 2022

г. През март 2021 г. Дружеството е извършило допълнителна парична вноски в „Канопус Тех“ ЕООД в размер на 2 000 хил. лв.

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

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други описани по-долу. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. През 2021 г. сделките със свързани лица могат да се обобщят в следните категории: сделки с дъщерни предприятия, сделки със свързани лица под общ контрол, сделки с ключов управленски персонал (*тези категории за подробно описани в Пояснения 24 и 25 на финансовия отчет*)

Вземанията от дъщерни предприятия представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 3% и 7%. Вземанията са необезпечени и са с падеж през 2022 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 720 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 482 хил. лв.).

През периода Дружеството е получило дългосрочен депозит в размер на 587 хил. лв. със срок на връщане 31 декември 2022 г. Депозитът е отпуснат при лихва от 2.5%.

Дружеството има задължения към дъщерните си предприятия във връзка с получени от тях заеми и депозити със срок на връщане до една година. Задълженията са необезпечени като финансирането е получено при лихвени нива между 4% и 5%.

Задълженията към ключовия управленски персонал са текущи и следва да бъдат уредени през януари 2022 г.

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

Като необичайно събитие за Холдинг „Света София“ АД може да се характеризира възникналото в края на месец януари 2021г. застрахователно събитие, свързано с пожар в инвестиционния имот на дружеството, в резултат на който е изгорял едни склад и значително е увреден съседен склад. Стойността на тези складове е в размер на 205 хил. лв. към 31 декември 2020 г. Дружеството отчита като загуба, тъй като все още не е приключило разследването по казуса.

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

Пред отчетения период няма такива.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови

ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Инвестициите на Холдинг „Света София“ АД са в рамките на страната, като към 31 декември 2021 г. те включват следните участия:

№	Дъщерни предприятия	Участие на Холдинг „Света София“ АД (в проценти)
1.	„Корект Консулт 18“ ЕООД	100 %
2.	„Персей Трейдинг“ ЕООД	100 %
3.	„Янтра – Стил“ АД	97.00 %
4.	„Три Ес Инвест“ АД	99.99 %
5.	„Фуражи“ АД	91.10 %
6.	„Арт Метал Трейдинг“ ООД	99.99 %
7.	„Канопус Тех“ ЕООД	100 %
8.	„Ел Ес Трейд“ ЕООД	100 %
9.	„Ел Ес Импекс“ ЕООД	100 % (непряко, чрез „Ел Ес Трейд“ ЕООД)
10.	„Био Агро Къмпани“ АД	42.79 %
11.	„Селена Холдинг“ АД	64.00 % (непряко чрез „Три Ес Инвест“ АД)
12.	„СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД	64.00 % (непряко, чрез „Селена Холдинг“ АД)

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

Получени заеми от Холдинг „Света София“ АД:

Получените заеми от Дружеството могат да се обобщят в 2 категории: облигационен заем и банкови заеми.

Облигационен заем

На 14 ноември 2019 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 20 000 хил. лв. със следните характеристики:

- ISIN: BG2100019194;
- Брой облигации: 20 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 лв.;
- фиксиран лихвен процент 5%
- падеж 14 ноември 2027 г.
- Лихвените плащания са на шестмесечие.

С решение на КФН 147-Е/18 февруари 2020 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Дружеството. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код 4HSA, считано от 27 февруари 2020 г. Плащанията на главницата са дължими след май 2023 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със „ЗАД Армеец“ АД. Дружеството има сключен договор с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който изпълнява функцията довереник на облигационерите. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 133 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 131 хил. лв.) представлява лихви.

Във връзка с изискването за предоставяне на информация за кредитния рейтинг довереника, когато той е застрахователна компания, с доклад от 13.09.2021 г. „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД определя ЗАД „Армеец“ като застрахователна компания с кредитен рейтинг „BBB-“, което съответства на степен 3, съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за

определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ” АД е сертифицирана рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги са валидни в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения.

Банкови заеми

Дружеството има договор за инвестиционен заем в размер на 6 000 хил. лв. Срокът на погасяване е 20 декември 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка. За обезпечение на заема е сключена застраховка. Съдължници по заема са 2 от дъщерните предприятия на Дружеството. Към 31 декември 2021 г. дългосрочните задължения по заема са в размер на 1 227 хил. лв., от които 27 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г. 2 400 хил. лв.), а краткосрочната част е в размер на 1 231 хил. лв., от които 31 хил. лв. лихви (31 декември 2020 г.: 1 286 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви).

През 2021 г. Дружеството е сключило договор за оборотни средства с търговска банка в размер на 2 400 хил. лв. със срок на погасяване 20 декември 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка. Заемът е обезпечен със застраховка. Към 31 декември 2021 г. дългосрочните задължения по заема възлизат на 824 хил. лв., а краткосрочните задълженията по заема възлизат на 821 хил. лв., от които 2 хил. лв. лихви.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е страна по договор за банков овърдрафт. Срокът на погасяване е до 10 декември 2023 г. като всяка година подлежи на преразглеждане и одобрение. Лихвата се определя на база БЛП плюс надбавка Към 31 декември 2021 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 41 222 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 41 218 хил. лв.). Обезпеченията по овърдрафта са както следва:

- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД;
- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 31 декември 2021 г. от 21 149 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 20 919 хил. лв.);
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 18 176 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 18 653 хил. лв.).

Получени заеми от дъщерни дружества

Две от дъщерните дружества - Янтра-Стил АД и Три Ес Инвест АД – са съдължници по договор за банков заем в размер на 6 000 хил. лв. Срокът на погасяване е 20 декември 2023 г. Лихвата по заема се определя на база БЛП плюс надбавка. За обезпечение на заема е сключена застраховка.

Дъщерните на предприятия на Холдинг Света София АД имат сключени договори за заеми както следва:

- Облигационни заеми:
 - Брой облигации: 20 000 броя;
 - Номинал на облигация: 1 000 лв.;
 - Размер на емисията: 20 000 хил. лв.
 - Лихвен процент: шестмесечен EURIBOR + надбавка от 4,25%, но не по-малко от 3,5%
 - Матуритет: 9 години;
 - Падеж: 04 август 2030 г.
 - Лихвените плащания: на шестмесечие.
 - Главнични плащания: на шестмесечни вноски, дължими от август 2025 г., съгласно погасителен план.

- Банкови заеми - в общ размер на 29 794 хил. лв., отпуснати при плаващи лихвени проценти, обезпечени с активи на дъщерните предприятия, със срокове на връщане между 2022 г. и 2031 г.
- Търговски заеми – в общ размер на 598 хил. лв., отпуснати при пазарни лихвени нива, необезпечени, със срок на погасяване през 2022 г;
- Задължения по договори за оратно изкупуване на ценни книжа – о общ размер на 6 805 хил. лв., с падеж до 6 месеца, отпуснати при пазарни лихвени нива, обезпечение с ценни книжа.

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

Вземанията от дъщерни предприятия представляват вземания във връзка с предоставено финансиране, отпуснато при лихвени нива между 3% и 7%. Вземанията са необезпечени и са с падеж през 2022 г.

Холдинг „Света София“ АД има задължения към дъщерните си предприятия във връзка с получени от тях заеми и депозити със срок на връщане до една година. Задълженията са необезпечени като финансирането е получено при лихвени нива между 4% и 5%.

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

През отчетения период Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

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

Холдинг „Света София“ АД не публикува прогнози за финансовите резултати.

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

През 2021 г. инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, заедно с емитираната емисия облигации. Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на собствениците, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

По-долу е представена информация за нетната стойност на активите към 31.12.2021 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетната стойност на активите към 31 декември 2021 г.

хил. лв.

Активи		Пасиви	
Текущи активи	49 021	Текущи пасиви	48 662
Нетекучи активи	60 536	Нетекучи пасиви	23 593
Общо активи:	109 557	Общо пасиви:	72 255
Нетна стойност на активите (NAV)	37 302		

Капиталова структура към 31 декември 2021 г.

хил. лв.

Собствен капитал	37 302
Банкови и облигационни заеми	21 649
Други нетекучи задължения	1 944
Текущи задължения	48 662

Към края на 2021 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 72 255 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия и други текущи задължения. Към 31 декември 2021 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 0.63.

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

Инвестиционните цели на "Холдинг Света София" АД са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите и изплащане на дивиденди на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност Холдинг „Света София” АД използва както собствен капитал, който към 31 декември 2021 г. е в размер на 37 302 хил. лв., така и средствата от банкови и търговски заеми.

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на Холдинг „Света София” АД. Реализирането им през 2022 г. ще бъде главно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазара, действащ в условията на COVID-19 и нестабилната политическа обстановка в Украйна.

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

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

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

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

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

През 2021г. не са извършвани промени в ръководството на Холдинг „Света София“ АД.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите – както на Холдинг „Света София“ АД, така и на дъщерните й дружества – не са получавали непарични възнаграждения. Няма условни или разсрочени възнаграждения, както и обезщетения или плащания от друг характер през отчетната година. Общият размер на brutните годишни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2021 г. е в размер на 21 хил. лв.

Подробна информация за начислени и изплатени възнаграждения, техния характер и честота се съдържа в *Доклада относно прилагане на политиката за възнаграждения на членовете на съвета на директорите за 2021 г.*

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

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

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

Както към 31 декември 2021 г., така и към датата на съставяне на доклада, не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Холдинг „Света София“ АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

Длъжността „Директор за връзка с инвеститорите“ се изпълнява от Ирена Никифорова, тел: 0888 618 102, e-mail: sveta-sofia@abv.bg

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

към

Наредба № 2/09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор

за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

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

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

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

Към 31 декември 2021 г. няма акционери – физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на Дружеството. Към 31 декември 2021 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 1 813 728 броя акции или 18.25 % от капитала на Дружеството.

➤ **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

За 2021 г. няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

ИНФОРМАЦИЯ

ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014

на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г.,

относно пазарната злоупотреба относно обстоятелствата, настъпили през периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г.

За периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. Холдинг „Света София“ АД е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

- 01.02.2021 г.: индивидуален финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2020 г.;
- 01.03.2021 г.: консолидиран финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2020 г.;
- 01.03.2021 г.: отчет за облигации за четвъртото тримесечие на 2020 г.;
- 31.03.2021 г. годишен индивидуален финансов отчет за 2020 г.;
- 05.05.2021 г.: годишен консолидиран финансов отчет за 2020 г.;
- 07.05.2021 г.: индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2021 г.;
- 26.05.2021 г.: отчет по облигационна емисия за първо тримесечие на 2021 г.;
- 26.05.2021 г.: покана и материали за Общо събрание на акционерите;
- 31.05.2021 г.: консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2021 г. и отчет по облигационна емисия;
- 01.07.2021 г.: Протокол от проведено Общо събрание на акционерите;
- 30.07.2021 г.: индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2021 г.;
- 30.08.2021 г.: консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2021 г. и отчет по облигационна емисия;
- 01.11.2021 г.: индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2021 г.;
- 16.11.2021 г.: уведомление по облигационна емисия;
- 29.11.2021 г.: консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2021 г. и отчет по облигационна емисия;
- 29.11.2021 г.: покана за извънредно ОСА;
- 21.12.2021 г.: уведомление по облигационна емисия;
- 30.12.2021 г.: протокол от извънредно ОСА – първа дата.



Холдинг „Света София“ АД спазва изискванията на ЗППЦК за оповестяване на публична информация, като предоставя в законово установените срокове регулирана информация на Комисия за Финансов Надзор / www.fsc.bg /, Българска Фондова Борса – София / www.extri.bg / обществеността, чрез медията Инфосток / www.infostock.bg / и чрез сайта на дружеството на следния адрес: <https://www.sveta-sofia.com/?cat=4>

31.03.2022 г. _____

Вангел Янков

Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

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

Холдинг „Света София“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

Холдинг „Света София“ АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Съветът на директорите на Холдинг „Света София“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление. Холдинг „Света София“ АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

Холдинг „Света София“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три физически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2021 г. Съветът на директорите на Холдинг „Света София“ АД е в следния състав:

- Вангел Руменов Янков – Изпълнителен директор и член на СД
- Георги Христов Комитов – Председател на СД
- Валентин Стоянов Вергиев – член на СД

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

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

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

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

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

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

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

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

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

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

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

Съгласно разпоредбите на Устава на Холдинг „Света София“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

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

Членовете на Съвета на директорите трябва да:

- имат постоянно местоживееене в страната;
- притежават подходяща професионална квалификация и опит;
- към момента на избора не са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Р. България или в чужбина, освен ако са реабилитирани;
- не са били обявени в несъстоятелност или членове на управителен или контролен орган, или неограничено отговорни съдружници в дружеството, прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- най-малко една трета от членовете на съвета на директорите трябва да бъдат независими лица и да отговарят на изискванията на ЗППЦК.

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

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

През отчетната финансова година Холдинг „Света София“ АД е прилагало Политиката за възнагражданията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството,

както и финансово - икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД, през отчетната финансова година Дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер е отчитал:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

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

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

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

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

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;
- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на СД на Холдинг „Света София“ АД контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

- приема правила за работата си и избира председател и замесник-председател от своите членове. В правилника за работа задължително се уреждат въпросите, свързани с начина и мястото на провеждане на заседанията, реда за поставяне и разглеждане на въпросите, реда за воденето и формата на протоколите, лицата, които изготвят протоколите и съхранението на архива на съвета;
- избира от своите членове изпълнителен член/ове и определя тяхното възнаграждение;

- приема годишния бюджет на дружеството;
- приема междинните отчети по тримесечия и годишните отчети;
- осъществява финансово-счетоводен контрол;
- внася за приемане от общото събрание годишния счетоводен отчет, доклада за дейността, доклада на дипломираните експерт-счетоводители и предложение за разпределение на печалбата;
- приема планове и програми за дейността на дружеството, съобразно с решенията на общото събрание;
- само след изрично овластяване на общото събрание може да извършва сделки съгласно изискванията на чл.114, ал.1 от ЗППЦК;
- назначава по трудов договор директор за връзки с инвеститорите;

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

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

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

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

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

Съветът на директорите е приел ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на СД; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от СД, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с дружеството.

Възнаграждение

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

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

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Както е посочено по-горе разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на Доклада относно прилагане на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

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

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2021 г. не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

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

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

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

- да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери;
- да проявяват лоялност към дружеството;
- предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес;
- избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството;
- не разпространяват непублична информация за дружеството и след като престанат да бъдат членове на съвета.

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

Комитети

В дружеството функционира одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на

общото събрание на акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

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

През 2021 г. Одитен комитет на Холдинг „Света София” АД е в състав: Валентина Любомирова Жисова (Председател), Иван Петров Маслев и Валентин Стоянов Вергиев. Ръководенето на заседанията се осъществява от Председателя на одитния комитет. Одитният комитет на Дружеството е с мандат от 3 (три) години.

Общото събрание на акционерите на Дружеството приема Правилник (Статут) за работата на Одитния комитет, на основание 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет на Холдинг „Света София” АД изпълнява следните функции:

- наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
- наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
- наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
- наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
- извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Холдинг „Света София” АД, в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е предствена в *т. 4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане.*

ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Корпоративното ръководство на Холдинг „Света София” АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

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

- право на един глас в общото събрание на акционерите;
- право на част от печалбата на дружеството (дивидент), съразмерна с номиналната стойност на акцията по реда на този устав;
- право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на Холдинг „Света София” АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за Общото събрание на акционерите на Холдинг „Света София” АД се оповестява до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа, както следва:

- до обществеността чрез информационната медия Инфосток:
<https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/HSOF> ;
- до Комисията за финансов надзор – www.fsc.bg;
- до регулирания пазар на ценни книжа – www.extri.bg;
- както и на електронната си страница: <https://www.sveta-sofia.com/?cat=6>

След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

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

Съгласно Устава на дружеството не е допустимо упражняването на правото на глас по електронен път. Този способ за упражняване правото на глас би оскъпил изключително много процеса на свикване и провеждане на Общо събрание и предвид малкия брой акционери, които взимат участие ежегодно в работата на заседанието е икономически необосновано неговото използване.

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

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

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

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

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

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

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на Холдинг „Света София“ АД и вътрешните актове на дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на Холдинг „Света София“ АД не пречатства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

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

РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на дружеството. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създадо и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин

изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

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

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

Дружеството поддържа електронна страница – www.sveta-sofia.com с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на Холдинг „Света София“ АД счита, че с дейността си през 2021 г. е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2021 г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

Холдинг „Света София“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки - кредитори
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива и
- обществеността, като цяло.

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

Холдинг „Света София“ АД регулярно оповестява и нефинансова информация във връзка с приетата от Съвета на директорите корпоративно социално отговорна политика.

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

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

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

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

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

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

Съветът на директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

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

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

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

Съветът на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

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

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

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

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

формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

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

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

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

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

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

Текущо наблюдение на контролите

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

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

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

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2021 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са: „Загора Фининвест“ АД притежава 1 813 728 броя акции или 18.25 % от гласовете в Общото събрание.

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

Холдинг „Света София“ АД няма акционери със специални контролни права.

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

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на Холдинг „Света София“ АД.

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

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

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

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Съгласно Устава на Холдинг „Света София“ АД Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно чл. 26 от Устава на „Холдинг Света София“ АД Съветът на директорите се състои от три физически и/или юридически лиц, които се избират от общото събрание на акционерите, за срок от 5(пет) години. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да:

- имат постоянно местоживееене в страната;
- притежават подходяща професионална квалификация и опит;
- към момента на избора не са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Р. България или в чужбина, освен ако са реабилитирани;

- не са били обявени в несъстоятелност или членовете на управителен или контролен орган, или неограничено отговорни съдружници в дружеството, прекратено поради несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори;
- най-малко една трета от членовете на съвета на директорите трябва да бъдат независими лица и да отговарят на изискванията на ЗППЦК.

Членовете на СД имат право да извършват от свое или от чуждо име търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

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

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Правомощия на членовете на Съвета и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
- контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
- незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства;
- други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Съгласно чл. 13, ал. 8 от Устава на дружеството, в срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър. Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството, до достигане на общ номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/ лева, чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права т.3 от ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава по едно право.

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

Холдинг „Света София” АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съветът на директорите се състои от три физически лица, които се избират от общото събрание на акционерите за срок от 5(пет) години. Член на СД може да бъде лице, което не е акционер.

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

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

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

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

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

Тъй като Холдинг „Света София” АД попада в категорията на малките предприятия съгласно чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

31.03.2022 г. _____

Вангел Янков

Изпълнителен директор

ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД за 2021 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 2 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана Политиката за възнагражденията.

I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2021 г.

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

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на дружеството съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета утвърдена., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 14 октомври 2020 г. и е оповестена чрез интернет-страницата на дружеството: <https://www.sveta-sofia.com>.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите („Политиката“) на „Холдинг Света София“ АД, дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, Съветът на директорите на Холдинг „Света София“ АД не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетната финансова година Холдинг „Света София“ АД прилага Политиката в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещото развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейската икономическа конюнктура, при отчитане на Националния Кодекс за корпоративно управление.

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

Съгласно действащата Политика, Холдинг „Света София“ АД през отчетната финансова година е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление. Размерът на постоянното възнаграждение отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на дружеството, както и възможността за подбор и

задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета. Постоянното възнаграждение отчита наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

За финансовата 2021 г. размерът на brutните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД е общо в размер на 21 000 хил.

През отчетната 2021 г. не са изплащани допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Холдинг Света София“ АД.

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

През отчетната 2021 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на През отчетната 2021 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД, само с решение на Общото събрание на акционерите се определят конкретните условия и параметри, при които може да се предостави такова променливо възнаграждение за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

Критериите за постигнатите резултати през 2021 г., въз основа на които е възможно да бъде предоставено друг вид променливо възнаграждение, са резултатите от дейността и други нефинансови показатели, определени в чл. 6 от Политиката за възнагражденията на дружеството.

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

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

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Всички членове на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД получават месечно възнаграждение, конкретния размер на което се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление. В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство и финансово икономическото състояние на дружеството. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

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

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. За 2021 г. членовете на корпоративното ръководство са получили само постоянни възнаграждения, като плащанията на възнагражденията се осъществяват по банков път ежемесечно.

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

По отношение на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД не е налице ангажимент на дружеството за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на

корпоративното ръководство и дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година.

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

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

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

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

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

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

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

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

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

Към 31.12.2021 г. Холдинг „Света София“ АД има сключени следните договори за управление и контрол:

1. Вангел Руменов Янков – член на СД и Изпълнителен директор

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на „Холдинг Света София“ АД;

2. Георги Христов Комитов - член на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на „Холдинг Света София“ АД;

3. Валентин Стоянов Вергиев - член на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на „Холдинг Света София“ АД.

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

Размер на brutните възнаграждения, получени през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството:

Вангел Руменов Янков – 6 000,00 лв.;

Георги Христов Комитов – 6 000,00 лв.

Валентин Стоянов Вергиев – 9 000,00 лв.

През 2021 г. членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД не са получавали материални и нематериални стимули.

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

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

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение	Нетно възнаграждение
Вангел Руменов Янков	Член на СД и изпълнителен директор	6 000,00 лв.	3 372,36 лв.
Георги Христов Комитов	Член на СД	6 000,00 лв.	3 372,36 лв.
Валентин Стоянов Вергиев	Член на СД	9 000,00 лв.	63 72,36 лв.

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

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение	Нетно възнаграждение
Вангел Руменов Янков	Управител, „Корект Консулт“ ЕООД	6 000,00 лв.	3 899,76 лв.
Вангел Руменов Янков	Управител, „Арт Метал Трейдинг“ ООД	3 600,00 лв.	3 240,00 лв.
Вангел Руменов Янков	Управител, „Канопус Тех“ ЕООД	12 000,00 лв.	10 800,00 лв.
Вангел Руменов Янков	Управител, „Ел Ес Трейд“ ЕООД	6 000,00 лв.	5 400,00 лв.
Вангел Руменов Янков	Управител, „Ел Ес Импекс“ ЕООД	10 680,00 лв.	9 612,00 лв.
Вангел Руменов Янков	Управител, „Био Агро Къмпани“ АД	6 500,00 лв.	4 800,12 лв.

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

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

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

Няма такива.

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

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

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

**Информацията е по години е представена в лева*

Година	2015 г.	2016 г.	Изменен ие 2016 г. спрямо 2015 г. %	2017 г.	Изменен ие 2017 г. спрямо 2016 г. %	2018 г.	Изменен ие 2018 г. спрямо 2017 г. %	2019 г.	Изменен ие 2019 г. спрямо 2018 г. %	2020 г.	Изменен ие 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменен ие 2021 г. спрямо 2020 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	26022,73	18000,00	-30,83%	18041,67	0,23%	21000,00	16,40%	21000,00	0,00%	21000,00	0,00%	21000,00	0,00%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	433,71	500,00	15,29%	501,16	0,23%	583,33	16,40%	583,33	0,00%	583,33	0,00%	583,33	0,00%
Резултати на дружеството – печалба (хил. лв.)	942	916	-2,76%	1807	97,27%	3309	83,12%	1292	-60,95%	568	-56,04%	145	-74,47%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	36858,70	44193,08	19,90%	26221,56	-40,66%	18283,48	-30,27%	80848,41	342,19%	71325,86	-11,78%	46091,67	-35,38%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	1023,85	1227,58	19,90%	1092,56	-11,00%	1523,62	39,45%	612,49	-59,80%	540,35	-11,78%	1280,32	136,94%

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

През 2021 г. на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане такова възнаграждение.

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

През 2021 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията. Затрудненията в бизнеса поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, бяха основен фактор и през 2021 г. за редица на редица предприятия и цели икономически отрасли. Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения и оборотните средства в резултат на Covid-19. Съветът на директорите следи степента на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността. Очакванията са Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължи изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2021 г.

II. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2021 г.

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

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

31.03.2022 г. _____

Вангел Янков

Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Вангел Руменов Янков, в качеството ми на представляващ „Холдинг Света София” АД с ЕИК 121661963 и адрес на управление гр. София, бул. “Илиянци” № 41

и

2. Гюляй Мюмюн Рахман, в качеството ми на съставител на финансовите отчети на „Холдинг Света София” АД с ЕИК 121661963 и адрес на управление гр. София, бул. “Илиянци” № 41

На основание чл.100н, ал.4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишен финансов отчет и пояснения към 31 декември 2021 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата за 2021 г.;

2. Годишният доклад за дейността към 31 декември 2021 г. съдържа достоверен преглед за развитието и дейността на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

София, 31.03.2022 г.

(Вангел Янков – изп. директор)

(Гюляй Рахман - гл. счетоводител)