

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

Холдинг Света София АД

31 декември 2025 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	
Декларация за корпоративно управление	
Доклад за политиката за възнагражденията	
Декларация от отговорните лица	
Доклад на независимия одитор	-
Декларация от независимия одитор	-

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	49 877	49 877
Инвестиционни имоти	7	24 923	20 099
Нетекущи активи		74 800	69 976
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	8	25 256	24 527
Търговски и други вземания	9	3 081	7 566
Вземания от свързани лица	24	16 369	17 207
Пари и парични еквиваленти	10	41	49
Текущи активи		44 747	49 349
Активи, в процес на продажба	6	1 020	1 020
Общо активи		120 567	120 345

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026 г.
Захари Попчев, регистриран одитор, отговорен за одита № 0702

/ Захари Попчев /

Отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘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		16 471	13 441
Общо собствен капитал		40 920	37 890
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	12	29 428	31 411
Отсрочени данъчни пасиви	14	2 138	1 579
Нетекущи пасиви		31 566	32 990
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	12	44 935	49 176
Търговски и други задължения	13	279	229
Задължения към свързани лица	24	2 868	60
Текущи пасиви		48 081	49 465
Общо пасиви		79 647	82 455
Общо собствен капитал и пасиви		120 567	120 345

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026 г.
Захари Попчев, регистриран одитор, отговорен за одита № 0702

/ Захари Попчев /

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

	Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Печалби / (Загуби) от операции с финансови инструменти	15	688	723
Финансови приходи	16	1 112	1 346
Приходи от продажби	7	699	674
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	4 824	2 405
Други приходи		1	3
Финансови разходи	17	(3 097)	(4 179)
Разходи за материали		(19)	(21)
Разходи за външни услуги	18	(123)	(126)
Разходи за персонала	19	(286)	(250)
Други разходи	20	(210)	(161)
Печалба преди данъци		3 589	414
Разходи за данъци върху дохода	21	(559)	(242)
Печалба за годината		3 030	172
Общо всеобхватен доход		3 030	172
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	22	0,30	0,02

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026 г.
Захари Попчев, регистриран одитор, отговорен за одита № 0702

/ Захари Попчев /

Холдинг Света София АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2024 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 2025 г.	9 941	14 014	494	13 441	37 890
Печалба за периода	-	-	-	3 030	3 030
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 030	3 030
Салдо към 31 декември 2025 г.	9 941	14 014	494	16 471	40 920

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 941	14 014	494	13 269	37 718
Печалба за периода				172	172
Общо всеобхватен доход за периода				172	172
Салдо към 31 декември 2024 г.	9 941	14 014	494	13 441	37 890

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026 г.
Захари Попчев, регистриран одитор, отговорен за одита № 0702

/ Захари Попчев /

Поясненията към индивидуалния финансов отчет от стр. 6 до стр. 33 представляват
неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Оперативна дейност		
Предоставени заеми	(1 963)	(1 896)
Постъпления от предоставени заеми	3 262	2 223
Плащания, свързани с придобиване на финансови активи	(876)	(550)
Постъпления, свързани с продажба на финансови активи	7 586	10 747
Получени лихви	305	1 491
Постъпления от клиенти	939	886
Плащания към доставчици	(240)	(228)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(281)	(235)
Възстановени / (Платени) данъци (различни от данъци върху печалбата)	(282)	(286)
Други парични потоци от оперативна дейност	(4)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	8 446	12 149
Инвестиционна дейност		
Инвестиции в дъщерни дружества	30	(5 040)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	30	(5 040)
Финансова дейност		
Получени заеми	4 130	2 826
Плащания по получени заеми	(9 450)	(6 848)
Плащания на лихви, такси и комисиони	(3 164)	(3 337)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 484)	(7 359)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(8)	(250)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	49	299
Пари и парични еквиваленти в края на годината	41	49

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Ма. директор: _____
/ Вангел Янков /

/ Самуил Димитров
- пълномощник /

Заверил съгласно одиторски доклад от 30.03.2026 г.
Захари Попчев, регистриран одитор, отговорен за одита № 0702

/ Захари Попчев /

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Холдинг Света София“ АД (Дружеството) е свързана с корпоративното управление на предприятия 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 Търговския регистър и регистъра на юридически лица с нестопанска цел под номер 121661963. 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. Считано от 23 март 2022 г. Валентин Стоянов Вергиев и Георги Христов Комитов са освободени като членове на СД и техните позиции са заети от Димитринка Николова Симеонова и Ина Василева Люнгова. Дружеството се ръководи от изпълнителния директор Вангел Янков.

Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е тринадесет (31 декември 2024 г.: тринадесет).

Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса, сегмент Standart, под борсов код 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 2024 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“.

Във връзка с въпросите свързани с климата, към 31 декември 2024 г. Ръководството на дружеството е извършило оценка на съществеността на въздействието на тези въпроси върху дейността на Дружествата и е стигнало до заключение че няма съществени за предприятието екологични рискове чрез оценка на дейностите му и веригата на стойност.

Към 31 декември 2025 г по отношение на финансовата същественост на екологичните въпроси Ръководството е определило, че няма финансово съществени за предприятието екологични въпроси, нито парични и непарични, нито количествени и качествени данни, които могат да се отразят или окажат влияние върху стойността на предприятието в обозримо бъдеще.

Към 31 декември 2025 реда и несигурността оказват върху неговите финансови отчети и върху способността да продължи да функционира като действащо предприятие. Несъществени са и въздействието на разходите за енергия върху дейността му, тъй като няма такива разходи в своята дейност.

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 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

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

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., 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 4.10). 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 два оперативни сегмента: „Финансови сектор“ и „Недвижими имоти“. При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

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 отчетили загуба, и

- комбинираната отчетена загуба от всички оперативни сегменти, които са отчетили 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, отчитани 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 4.12.3 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. 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.

4.9. 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“.

4.10. 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.

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.

4.11.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 земи и 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 Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти.

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 продажби“ и ред „Разходи за външни услуги“ и „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.8.

4.12.Финансови инструменти

4.12.1.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.

4.12.2.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;

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 „Печалби / (Загуби) от операции с финансови инструменти“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

- 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.

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.

4.12.4. Обезценка на финансовите активи

Инструментите, които попадат в обхвата на МСФО 9 за обезценка включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност като 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.

При прилагането на 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.

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 вероятностно 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 представяват 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.

4.12.5.Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения, 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.

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.

4.12.6.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.

4.13. 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 би засегнала 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.

4.14. 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 обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.15. 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 / (загуба) 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“ или „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

4.16.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 26.

4.17.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 4.18.

4.18.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 2024 г.

Информацията 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.

4.18.1.Справедлива стойност на финансови инструменти

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

4.18.2. 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.

31 декември 2025	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	1 800	5 524	7 324
Разходи, свързани със сегмента	(2 848)	(696)	(3 544)
Резултат на сегмента преди данъци	(1 048)	4 828	3 780
Разходи за данъци, свързани със сегмента	(70)	(489)	(559)
Резултат на сегмента след данъци	(1 118)	4 339	3 221
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(19)
Разходи за външни услуги			(87)
Разходи за персонала			(69)
Други разходи			(16)
			3 030
Активи на сегмента	95 540	24 981	120 521
Неразпределяеми активи			46
			120 567
Пасиви на сегмента	75 243	4 386	79 629
Неразпределяеми пасиви			18
			79 647

За сравнителния период информацията може да бъде анализирана както следва:

31 декември 2024 г.	Финансова дейност	Недвижими имоти	Общо
Приходи на сегмента	2 069	3 082	5 151
Разходи, свързани със сегмента	(3 839)	(718)	(4 557)
Резултат на сегмента преди данъци	(1 770)	2 364	594
Разходи за данъци, свързани със сегмента	7	(250)	(243)
Резултат на сегмента след данъци	(1 763)	2 114	351
Неразпределяеми приходи и разходи			
Разходи за материали			(21)
Разходи за външни услуги			(102)
Разходи за персонала			(52)
Други разходи			(5)
			1
			172
	100 114	20 179	120 293
Активи на сегмента			52
Неразпределяеми активи			120 345
	76 907	5 527	82 434
Пасиви на сегмента			21
Неразпределяеми пасиви			82 455
			85 985

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '000 лв.	Участие %
Канопус Тех ЕООД	България	22 995		22 995	100,00
Био Агро Къмпани АД	България	12 108		12 108	44,19
Три Ес Инвест АД	България	5 782		5 782	99,99
Селена Холдинг АД	България	5 039		5 039	30,84
Фуражи АД	България	1 953		1 953	91,10
Арт Метал Трейдинг ООД	България	2 000		2 000	99,99
Ел Ес Трейд ЕООД	България	-		-	100,00
Янтра Стил АД	България	-		-	97,00
Персей Трейдинг ЕООД	България	-		-	-
Корект Консулт 18 ЕООД	България	-		-	100,00
		49 877		49 877	

*Инвестицията е под 1 хил. лв.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2025 г. и 2024 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

През 2024 г. Дружеството е участвало в увеличението на капитала на „Селена Холдинг“ АД, като е с придобити акции държи 30,84% ат капитала на дъщерното предприятие.

Дружеството е предоставило акции с балансова стойност в размер на 2 601 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 6 155 хил. лв.) като обезпечение по заеми, описани в пояснение 12.3.

През 2018 г. Дружеството е извършило допълнителна парична вноса в капитала на Фуражи АД в размер на 2 000 хил. лв. Дружеството възнамерява да реализира допълнителната вноса като увеличи акционерния капитал на дъщерното предприятие, като се очаква процесът да приключи през 2024 г. Натрупаните лихви по вноската в размер на 935 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 803 хил. лв.) подлежат на възстановяване след успешното увеличение на капитала. Предвид горното, вземанията по лихвите са представени на ред „Вземания от свързани лица“ в настоящия отчет.

В края на 2021 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупко-продажба на участието си в „Янтра-Стил“ АД. Първоначално сделката е следвало да бъде финализирана до края на 2022 г. Сделката не се е състояла в първоначално договорения срок заради неизпълнени ангажименти от страна на „Янтра Стил“ АД. Очакванията на ръководството на Дружеството са сделката да бъде реализирана в през 2026 г. В тази връзка Дружеството продължава да представя 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.

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари	20 099	17 694
Нетна печалба / (загуба) от промяна на справедливата стойност	4 824	2 405
Балансова стойност към 31 декември	24 923	20 099

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.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 699хил. лв. (2024 г.: 674 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. 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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Борсово котираны акции	24 684	24 473
Дялове в колективни инвестиционни схеми	572	54
Общо финансови активи	25 256	24 527

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 24 649 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 23 977 хил. лв.) като обезпечение по своите заеми, представени в пояснение 12.

9. Търговски и други вземания

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски вземания	48	59
Вземания по цесии	3 053	7 819
Предоставени аванси	104	53
Очаквани кредитни загуби	(143)	(394)
Финансови активи	3 062	7 537
Предоставени аванси	4	4
Разходи за бъдещи периоди	13	19
Други	2	6
Нефинансови активи	19	29
Търговски други вземания	3 081	7 566

Всички вземания са краткосрочни и са необезпечени. Предоставените аванси са във връзка с предварителни договори за покупка на ценни книжа.

По вземанията по цесии, които са лихвоносни, се начисляват лихви при пазарни нива.

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по депозитни сметки	41	49
Търговски други вземания	41	49

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството няма блокирани парични средства.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2025 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 2025 Брой акции	31 декември 2025 %	31 декември 2024 Брой акции	31 декември 2024 %
Загора Фининвест АД	1 822 073	18,33%	1 822 073	18,33%
УПФ Съгласие	693 016	6,97%	693 016	6,97%
УПФ ЦКБ Сила	692 384	6,97%	526 934	5,30%
Други физически лица и юридически лица	497 205	5,00%	6 898 368	69,40%
	6 235 713	62,73	9 940 391	100,00%

11.2. Премиян резерв

Премияният 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 премиян резерв, отразена в капитала, е в размер на 14 014 хил. лв. (31 декември 2024 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 2024: 494 хил. лв.).

12. Задължения по заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2025	2024	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	2 446	4 601	29 428	31 411
Банкови заеми	40 792	40 807	-	-
Търговски заеми	3	-	-	-
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	1 694	3 768	-	-
Общо балансова стойност	44 935	49 176	29 428	31 411

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.;
- Купон - фиксиран лихвен процент 5% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

- Лихвените плащания са на шестмесечие.
- Падеж 14 ноември 2027 г.

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“. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 2 015 хил. лв., от които 31 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 3 994 хил. лв., от които 54 хил. лв. лихви).

На 5 юли 2023 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 12 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100016232;
- Брой облигации: 12 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Купон: плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1,5% (не по-малко от 3% и не повече от 5% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).
- Лихвените плащания са на шестмесечие.
- Падеж: 5 юли 2031 г.

С решение на КФН 971-Е/26 октомври 2023 г. е потвърден проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Дружеството. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код HSOB, считано от 7 ноември 2023 г.

Плащанията на главницата са дължими след януари 2027 г. на шестмесечни вноски. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Облигационни емисии“. Краткосрочната част на облигационния заем в размер на 409 хил. лв., от които 409 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 574 хил. лв., от които хил. лв. 574 лихви).

12.2.Банкови заеми

Към 31 декември 2025а г. Дружеството е страна по договор за банков овърдрафт. Срокът на огасяване е до 09 декември 2027 г. като всяка година подлежи на преразглеждане и одобрение. Лихвата се определя на база БЛП плюс надбавка. Към 31 декември 2025 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 40 792 хил. лв., от които 40 869 задължение и такси за управление 77 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 40 807 хил. лв., от които 40 884 задължение и такси за управление 77 хил. лв.). Овърдрафтът е обезпечен със следното:

- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД;
- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 31 декември 2025 г. от 24 649 хил. лв.;
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 24 923 хил. лв.

12.3.Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти

Задълженията по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти на стойност 1 684 хил. лв., от които 20 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 3 768 хил. лв., от които 43 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 2 601 хил. лв. (31 декември 2024 г. 6 155 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% - 7%. 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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	3	27
Задължения по договори за покупка на финансови инструменти	34	34
Финансови пасиви	37	61
Задължения за данъци	63	14
Други	178	154
Нефинансови пасиви	241	168
Текущи търговски и други задължения	278	229

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 2025 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2025 ‘000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	455	-	455
Инвестиционни имоти	308	489	797
Финансови активи	970	67	1 037
Търговски и други вземания	(39)	25	(14)
Вземания от свързани лица	(114)	(22)	(136)
Търговски и други задължения	(1)	-	(1)
	1 579	559	2 138
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(154)		(151)
Отсрочени данъчни пасиви	1 733		2 289
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 579		2 138

Отсрочените данъци за сравнителния период 2024 г. могат да бъдат обобщени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	455	-	455
Инвестиционни имоти	58	250	308
Финансови активи	917	53	970
Търговски и други вземания	(24)	(15)	(39)
Вземания от свързани лица	(69)	(45)	(114)
Търговски и други задължения	-	(1)	(1)
	1 337	242	1 579
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(93)		(154)
Отсрочени данъчни пасиви	1 430		1 733
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 337		1 579

15. Печалба от операции с финансови инструменти

Операциите с финансови инструменти включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Печалба/Загуба от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	(3)	(100)
Промяна в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	662	800
Печалба/Загуба от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	29	-
Печалби и загуби от операции с инвестиции в дъщерни предприятия	-	23
Печалба от операции с финансови инструменти	688	723

16. Финансови приходи

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви по финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	1 112	1 346
Финансови приходи	1 112	1 346

17. Финансови разходи

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(3 122)	(3 559)
Печалба от реинтегриране / (Загуба от признаване) на очаквани кредитни загуби за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, нетно	32	(604)
Други финансови разходи	(7)	(16)
Финансови разходи	(3 097)	(4 179)

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Професионални услуги	(61)	(67)
Поддръжка и експлоатация на инвестиционни имоти	(36)	(24)
Други	(26)	(35)
	(123)	(126)

Дружеството е признало разходи за независим финансов одит в размер на 6 хил. лв. (2024 г. 18 хил. лв.).

19.Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(241)	(208)
Разходи за социални осигуровки	(45)	(42)
Разходи за персонала	(286)	(250)

20.Други разходи

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Поддръжка на инвестиционни имоти	(190)	(158)
Други	(20)	(2)
Разходи за персонала	(210)	(160)

21.Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	3 589	414
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(359)	(41)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(37)	(95)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	598	338
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(559)	(242)
Разходи за данъци върху дохода	(559)	(242)

В резултат на данъчното преобразуване, Дружеството не формира данъчен облагаем резултат. В отчета за доходите е отразено изменението на отсрочения данък. Пояснение 14 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

22. 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:

	2025	2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	3 029 713	172 265
Среднопретеглен брой акции	9 940 391	9 940 391
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,30	0,02

23. 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.

23.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	(1 963)	(1 896)
Получени заеми	2 780	-
Приходи от лихви	863	1 018
Разходи за лихви	(54)	(2)

23.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително социални осигуровки и бонуси	45	39
Общо възнаграждения	45	39

24.Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	16 369	17 207
Общо текущи вземания от свързани лица	16 369	17 207
Общо вземания от свързани лица	16 369	17 207
Текущи задължения към:		
- дъщерни предприятия	2 869	58
- ключов управленски персонал	2	2
Общо текущи задължения към свързани лица	2 871	60
Общо задължения към свързани лица	2 871	60

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 2024 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 1 359 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 133 хил. лв.).

Дружеството има задължения към дъщерните си предприятия във връзка с получени от тях заеми и депозити със срок на връщане до една и до две години. Задълженията са необезпечени като финансирането е получено при лихвени нива между 3% и 5%.

25.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 2025	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	31 декември 2025
Облигационни заеми	36 012	(5 820)	-	1 682	31 874
Банкови заеми	40 807	(1 224)	-	1 209	40 792
Търговски заеми	-	-	3	-	3
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 768	(4 196)	1 946	176	1 694
Задължения към свързани лица	58	2 756	(3)	55	1 694
Общо	80 645	(8 484)	1 946	3 122	77 229

	1 януари 2024	Парични изменения	Непарични изменения	Разходи за лихви	31 декември 2024
Облигационни заеми	39 956	(6 130)	8	2 178	36 012
Банкови заеми	40 817	(1 216)	1	1 205	40 807
Задължения по договори за обратно изкупуване на финансови инструменти	3 572	-	21	175	3 768
Задължения към свързани лица	69	(13)	-	2	58
Общо	84 414	(7 359)	30	3 560	80 645

26.Безналични сделки

С изключение на представените в оповестяване 25 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:

27. Условни активи и условни пасиви

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

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

28. 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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата			
- Ценни книжа	8	25 256	24 527
		25 256	24 527
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:			
- Търговски и други вземания	9	3 062	7 537
- Вземания от свързани лица	24	16 369	17 207
- Пари и парични еквиваленти	10	41	49
		19 472	24 793
Общо финансови активи		44 728	49 320
Финансови пасиви	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	12	74 363	80 587
Търговски и други задължения	13	37	61
Задължения към свързани лица	24	2 866	58
		77 266	80 706

Вижте пояснение 4.12 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 30.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29.

29. 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 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и .

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.

29.1. 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.

29.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството 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.

29.1.2. 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 2024 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 и на EURIBOR.

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 2025 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%)	(368)	184	(368)	184
EURIBOR	211	113	211	113

31 декември 2024 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%)	(368)	184	(368)	184
EURIBOR	-	174	-	174

29.1.3. 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 227 хил. лв. (за 2024 г.: 220 хил. лв.).

29.2. 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 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	25 256	24 527
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	19 472	24 793
Общо финансови активи	44 728	49 320

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 транзакции 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.

29.3. 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 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца ‘000 лв.	Между 6 и 12 месеца ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Над 5 години ‘000 лв.
Задължения по заеми	46 006	3 123	25 432	4 832
Търговски и други задължения	37	-	-	-
Задължения към свързани лица	240	3 158	-	-
Общо	46 283	6 281	25 432	4 832

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по заеми	46 006	3 123	25 432	4 832
Търговски и други задължения	34	-	-	-
Задължения към свързани лица	240	3 158	-	-
Общо	46 280	6 281	25 432	4 832

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.

30. Оценяване по справедлива стойност

30.1. 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 2025 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търговани акции	а)	24 684			24 684
Дялове в колективни инвестиционни схечи	б)	572			572
Общо		25 256			25 256

31 декември 2024 г.	Пояснение	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи					
Борсово търговани акции	а)	24 473	-	-	24 473
Дялове в колективни инвестиционни схечи	б)	54	-	-	54
Общо		24 527	-	-	24 527

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 променяни 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 дискотирана стойност на паричните потоци.

30.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	24 923	24 923
	-	-	24 923	24 923

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	20 099	20 099
	-	-	20 099	20 099

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

31. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към общата сума на активите.

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

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Собствен капитал	40 920	37 890
Общо активи	120 567	120 345
Съотношение на капитал към общо активи	33,94%	31,48%

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.

32. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

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

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

33. Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 30.03.2026 г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД 2025 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 лицензии за използване на дъщерни дружества; управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. Към 31 декември 2024 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 лава), 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 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 2024 г. Съветът на директорите в състав:

- Вангел Руменов Янков – Изпълнителен директор;
- Ина Василева Люнгова – Председател на Съвета на директорите;
- Галина Стефанова Тодорова – 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.

Инвестиционният портфейл към 31 декември 2025 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	44.19 %
11.	„Селена Холдинг“ АД	30.84 % (пряко и непряко чрез „Три Ес Инвест“ АД)
12.	„СИИ Имоти Мениджмънт“ ООД	30.84 % (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

► С решение на КФН 294 - Е/07 май 2025 г. е потвърден проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на Групата. Емисията се търгува на Българска фондова борса, сегмент Облигации, под борсов код BAGB, считано от 13 май 2025 г. За обезпечаването на емисията облигации е сключена застраховка „Разни финансови загуби“ със ЗАД „Армеец“ АД. Групата има сключен договор за довереник на облигационерите с „Юг Маркет“ АД. Краткосрочната част на облигационния заем, в размер на 370 хил. лв., от които 370 хил. лв. лихви. (31 декември 2024 г.: 121 хил. лв., от които 121 хил. лв. лихви).

► С решение на СД от 12.05.2025 г. е взето решение за свикване на редовно заседание на ОСА, което ще се проведе на 19.06.2025 г. по седалище на дружеството. На втора дата – 04.07.2025 г. – по седалище на дружеството беше проведено редовно заседание на ОСА, на която бяха приети всички документи и отчети, касаещи дейността на членовете на Съвета на директорите, Одитния комитет и Директора за връзка с инвеститорите за 2024 г. ОСА преизбра Захари Иванов Попчев, регистриран одитор с № 0702/2011, който да извърши задължителен финансов одит на годишния индивидуален и годишния консолидиран финансов отчет на Холдинг „Света София“ АД за 2025 г.

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

	2024 хил. лв.	2024 хил. лв.
ОБЩО АКТИВИ	120 567	120 345
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	40 920	37 890
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	31 566	32 990
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	48 081	49 465
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	120 567	120 345

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
според същността на разходите
за 2024 година
(при един отчет)

	Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Печалби / (Загуби) от операции с финансови инструменти	15	688	723
Финансови приходи	16	1 112	1 346
Приходи от продажби	7	699	674
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	4 824	2 405
Други приходи		1	3
Финансови разходи	17	(3 097)	(4 179)
Разходи за материали		(19)	(21)
Разходи за външни услуги	18	(123)	(126)
Разходи за персонала	19	(286)	(250)
Други разходи	20	(210)	(161)
Печалба преди данъци		3 589	414
Разходи за данъци върху дохода	21	(559)	(242)
Печалба за годината		3 030	172
Общо всеобхватен доход		3 030	172
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция:	22	0,30	0,02

Финансови показатели	2025 г.	2024 г.
Показатели Финансова автономност		
коефициент на финансова автономност: собствен капитал/привлечени средства	0,514	0,460
коефициент на задлъжнялост: привлечен капитал/собствен капитал	1,946	2,176
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	0,952	1,018
Коефициент на незабавна ликвидност	0,063	0,003

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 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.

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 2025 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%)	(368)	184	(368)	184
EURIBOR	211	113	211	113

31 декември 2024 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%)	(368)	184	(368)	184
EURIBOR	-	174	-	174

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 227 хил. лв. (за 2024 г.: 220 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	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:	25 256	24 527
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност:	19 472	24 793
Общо финансови активи	44 728	49 320

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.

Усложнената международна обстановка, 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 следи и конфликта в близкия изток между Иран и САЩ, развил се през в началото на 2026 г. Дружеството няма пряка експозиция към Украйна, Русия или Беларус, нито в близкия изток. 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 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 2025 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 2025 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 31.12.2025 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 „Крейзи Фокс“ ЕООД „Соник Пропъртис“ ЕООД „Малеш Трейд“ ЕООД „Ловико Експорт“ ЕООД „Янтра Стил“ АД „Фуражи“ АД „Ловико Експорт“ ЕООД	„Крейзи ЕООД; „Соник ЕООД; „Малеш ЕООД Фокс“ Пропъртис“ Трейд“	„Био Агро Къмпани“ АД „Корект Консулт 18“ ЕООД „Канопус Тех“ ЕООД „Арт Метал Трейдинг“ ЕООД „Ел Ес Трейд“ ЕООД „Крейзи Фокс“ ЕООД „Соник Пропъртис“ ЕООД „Малеш Трейд“ ЕООД „Ловико Експорт“ ЕООД „Янтра Стил“ АД „Фуражи“ АД „Ловико Експорт“ ЕООД
Ина Люнгова	„Ел Ес Импекс“ ЕООД „Био Агро Къмпани“ АД	не	„Ел Ес Импекс“ ЕООД „Био Агро Къмпани“ АД
Галина Стефанова	не	не	не

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

Към 31 декември 2025 г. в Холдинг „Света София“ АД има назначени на 11 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 2025 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

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, като общата сума на приходите за 2025 г. е в размер на 2 500 хил. лв. (за 2024 г.: 2 746 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, 15 и 16 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	2025 г. хил. лв.	%	2024 г. хил. лв.	%
Приходи от операции с финансови активи	688	27.52%	723	26.33%
Финансови приходи	1 112	44.48%	1 346	49.02%
Приходи от продажби	699	27.96%	674	24.54%
Други приходи	1	0.04%	3	0.11%
Общо приходи	2 500	100.00%	2 746	100.00%

През 2025 г. няма сключени договори с доставчици, които да реализират над 10 % от разходите на Дружеството.

3. Информация за сключени съществени сделки

През 2025 г. няма сключени договори с доставчици, които да реализират над 10 % от разходите на Дружеството. През 2024 г. Холдинг „Света София“ АД е участвало в увеличението на капитала на „Селена Холдинг“ АД, като към 31.12.2025 г. държи 30,84% от капитала на дъщерното предприятие. Дружеството е предоставило акции с балансова стойност в размер на 2 601 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 6 155 хил. лв.) като обезпечение по заеми, описани в пояснение 12.3 на годишния финансов отчет.

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 2025 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 23 и 24 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 2026 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 1 359 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 133 хил. лв.).

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 3% и 5%.

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

Не са настъпили събития с необичаен характер за Дружеството през 2025 г.

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 2025 г. те включват следните участия:

№	Дъщерни предприятия	Участие на Холдинг „Света София“ АД (в проценти)
1.	Корект Консулт 18 ЕООД	100 %
2.	Янтра – Стил АД	-
3.	Три Ес Инвест АД	99.99 %
4.	Фуражи АД	91.10 %
5.	Арт Метал Трейдинг ООД	99.99 %
6.	Канопус Тех ЕООД	100 %
7.	Ел Ес Трейд ЕООД	100 %
8.	Ел Ес Импекс ЕООД	100 % (непряко, чрез Ел Ес Трейд ЕООД)
9.	Био Агро Къмпани АД	44.19 %
10.	Селена Холдинг АД	30.84 % (пряко и непряко чрез „Три Ес Инвест“ АД)
11.	СИИ Имоти Мениджмънт ООД	30.84 % (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.

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

Облигационен заем – 2019 г.

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.;
- Купон - фиксиран лихвен процент 5% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

- Лихвените плащания са на шестмесечие.
- Падеж 14 ноември 2027 г.

Облигационен заем – 2023 г.

На 5 юли 2023 г. Дружеството е емитирало облигационен заем на обща стойност 12 000 000 евро със следните характеристики:

- ISIN: BG2100016232;
- Брой облигации: 12 000 броя;
- Номинал на облигация: 1 000 евро;
- Купон: плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1,5% (не по-малко от 3% и не повече от 5% при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year)).
- Лихвените плащания са на шестмесечие.
- Падеж: 5 юли 2031 г.

Банкови Заеми:

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е страна по договор за банков овърдрафт. Сроктът на погасяване е до 09 декември 2027 г. като всяка година подлежи на преразглеждане и одобрение. Лихвата се определя на база БЛП плюс надбавка. Към 31 декември 2025 г. задълженията по овърдрафта възлизат на 40 792 хил. лв., от които 40 869 хил. лв. задължение и такси за управление 77 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 40 807 хил. лв., от които 40 884 задължение и такси за управление 77 хил. лв.). Овърдрафтът е обезпечен със следното:

- Залог на търговското предприятие „Био Агро Къмпани“ АД;
- Залог на ценни книжа със справедлива стойност към 31 декември 2025 г. от 24 649 хил. лв.;
- Недвижими имоти със справедлива стойност от 24 923 хил. лв.

Подробна информация за е представена в пояснение 12 към годишния финансов отчет.

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

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 2026 г. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 1 359 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 1 133 хил. лв.). 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 3% 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 2025 г. инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити, заедно с емитираните емисии 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 31.12.2025 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Нетната стойност на активите към 31 декември 2025 г.

хил. лв.

Активи		Пасиви	
Текущи активи	44 747	Текущи пасиви	48 081
Нетекущи активи	74 800	Нетекущи пасиви	31 566
Общо активи:	120 567	Общо пасиви:	79 647
Нетна стойност на активите (NAV)	40 920		

Капиталова структура към 31 декември 2025 г.

хил. лв.

Собствен капитал	40 920
Банкови и облигационни заеми	29 428
Други нетекущи задължения	2 138
Текущи задължения	48 081

Към 31.12.2025 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 79 747 хил. лв. и се формира главно от получените кредити и облигационната емисия и други текущи задължения. Към 31.12.2025 г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 0.77.

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 2025 г. е в размер на 40 920 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 2026 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 и близкия изток.

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

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

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

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

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

През 2025 г. няма извършвани промени.

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

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

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите – както на 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 2025 г. е в размер на 44 753.40 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 2025 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 2025 г., така и към датата на съставяне на доклада, не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции и облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя за 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 31.12.2025 г. няма акционери – физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Към 31.12.2025 г. акционерите – юридически лица, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството са:

- „Загора Фининвест“ АД притежава 1 822 173 броя акции или 18.33 % от капитала на Дружеството;
- УПФ „Съгласие“ притежава 693 016 броя акции или 6.97% от капитала на Дружеството;
- УПФ „ЦКБ-СИЛА“ притежава 692 384 броя акции или 6.97% от капитала на Дружеството;
- ДФ „Плюс“ притежава 497 205 броя акции или 5.00% от капитала на Дружеството.

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

За 2025 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 2025 г.*

За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. Холдинг „Света София“ АД е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

- 30.01.2025 г. – Индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г.;
- 04.03.2025 г. – Консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2024 г. и отчет по облигационни емисии;
- 31.03.2025 г. - Годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г.;
- 04.04.2025 г. – Уведомление за дялово участие;
- 30.04.2025 г. – Индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.;
- 30.04.2025 г. – Годишен одитиран финансов отчет за 2024 г.;
- 16.05.2025 г. – Покана за редовно заседание на ОСА;
- 30.05.2025 г. – Консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г. и отчет по облигационни емисии;
- 24.06.2025 г. – Протокол от ОСА, първа дата;
- 04.07.2025 г. – Протокол от редовно заседание на ОСА;
- 30.07.2025 г. – Индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г.;
- 29.08.2025 г. - Консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2025 г. и отчет по облигационни емисии;
- 30.10.2025 г. – Индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г.
- 01.12.2025 г. - Консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2025 г. и отчет по облигационни емисии.

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 / <https://eis.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>

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 31.12.2025 г. Съветът на директорите на Холдинг „Света София“ АД е в следния състав:

- Вангел Руменов Янков – Изпълнителен директор и член на СД;
- Ина Василева Люнгова – Председател на СД;
- Галина Стефанова Тодорова – 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 възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на 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 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.

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 местоживее 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 възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово - икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на 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 информацията 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 заместник-председател от своите членове 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 изпълнителни членове 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 2024 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 информация 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 2025 г. Одитен комитет на Холдинг „Света София“ АД е в състав: Валентина Любомирова Жисова (Председател), Иван Петров Маслев и Ина Василева Люнгова. 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 представена 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 ПРАВТА 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: <https://eis.fsc.bg>
- до регулирания пазар на ценни книжа: <http://www.extri.bg/bg>
- както и на електронната си страница: <https://www.sвета-софия.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 периодически разкрива информация за корпоративното управление.

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

През 2025 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 Националния 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 ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

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

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на 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 31.12.2025 г. няма акционери – физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Към 31.12.2025 г. акционерите – юридически лица, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството са:

- „Загора Фининвест” АД притежава 1 822 173 броя акции или 18.33 % от капитала на Дружеството;
- УПФ „Съгласие“ притежава 693 016 броя акции или 6.97% от капитала на Дружеството;
- УПФ „ЦКБ-СИЛА“ притежава 692 384 броя акции или 6.97% от капитала на Дружеството;

ДФ „Плюс“ притежава 497 205 броя акции или 5.00% от капитала на Дружеството.

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 лица, 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 местоживее 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 основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на 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 решения 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 30 000 000 /тридесет милиона/ лева, чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции или чрез конвертиране на облигации в акции.

Съгласно чл. 14а от Устава на дружеството, в срок до 5 (пет) години от вписването на това изменение на Устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 60 000 000 (шестдесет милиона) лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава

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

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

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

7. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с

аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това.

Съгласно разпоредбата на чл. 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.

Вангел Янков
Изпълнителен директор

ДОКЛАД ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ“ АД за 2025 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 2022 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 2024 г. размерът на brutните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД е общо в размер на 44 753.40 лв.

През отчетната 2025 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 2025г. 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 2025 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 2025 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 2025 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 предизвестieto 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 предизвестieto за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

Към 31.12.2025 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. Ина Василева Люнгова - 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. Галина Стефанова Тодорова - 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:

Пълният размер на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Холдинг „Света София“ АД през 2025 г. е в размер на 44 753.40 лв. бруто и 27 685.33 лв. нето. Подробна разбивка е представена в таблицата по т. 14 а).

През 2024 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	24 000.00 лв.	18 623.52 лв.
Ина Василева Люнгова	Член на СД	8 753.40 лв.	6 266.65 лв.
Галина Стефанова Тодорова	Член на СД	12 000.00 лв.	8 435.16 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.	3 831.44 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, „Ловико Експорт“ ЕООД	6 000.00 лв.	5 400.00 лв.
Вангел Руменов Янков	Управител, „Ел Ес Трейд“ ЕООД	6 000.00 лв.	5 400.00 лв.
Вангел Руменов Янков	Изпълнителен директор, „Био Агро Къмпани“ АД	9 000.00 лв.	6 687.12 лв.
Вангел Руменов Янков	Изпълнителен директор, „Янтра Стил“ АД	3 600.00 лв.	3 240.00 лв.
Вангел Руменов Янков	Изпълнителен директор, „Фуражи“ АД	3 600.00 лв.	3 240.00 лв.
Ина Василева Люнгова	Управител, „Ел Ес Импекс“ ЕООД	2 604.55 лв.	1 931.28 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 облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";*

Няма такива.

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

Няма такива.

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

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

**Информацията е по години е представена в лева*

Година	2019 г.	2020 г.	Изменен ие 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г.	Изменен ие 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г.	Изменен ие 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г.	Изменен ие 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г.	Изменен ие 2024 г. спрямо 2023 г. %	2025 г.	Изменен ие 2025 г. спрямо 2024 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	21000,00	21000,00	0,00%	21000,00	0,00%	21384.09	1.83%	20126.68	-5.85%	29 644.63	47.29%	36 008.75	21.47 %
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	583,33	583,33	0,00%	583,33	0,00%	594	1.83%	559.07	-5.85%	617.60	10.47%	1000.24	61.92%
Резултати на дружеството – печалба (хил. лв.)	1292	568	-56,04%	145	-74,47%	353	143.45%	63	-82.15%	172	173.02%	3 030	1 661%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	80848,41	71325,86	-11,78%	46 091,67	-35,38%	48 188.23	4.55%	94 095.46	95.27%	157 392.50	67.27%	135 993.19	-13,59%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	612,49	540,35	-11,78%	1 280,32	136,94%	1 003.92	-21.59%	871.25	-13.22%	1 457.34	40.22%	1 133.28	-22.24

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

През 2025 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 2025 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията. Затрудненията в бизнеса поради последствията от Covid-19 и военните конфликти в Украйна и близкия Изток, бяха основен фактор и през 2025 г. за редица на редица предприятия и цели икономически отрасли. Вероятно тези събития да окажат и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения и оборотните средства. 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 2025 г.

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

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. **Самуил Руменов Димитров**, пълномощник на Гюляй Мюмюн Рахман, управител на “Кроу България Адвайзъри” ЕООД, 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 2025 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата за 2024 г.;

2. Годишният доклад за дейността към 31 декември 2025 г. съдържа достоверен преглед за развитието и дейността на Дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

(Вангел Янков – изп. директор)

(Самуил Димитров - пълномощник)

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До акционерите на „Холдинг Света София” АД
гр. София**

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **Холдинг Света София АД** („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

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

тези въпроси. За всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос е бил адресиран при проведения от нас одит, е направено в този контекст.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Краткосрочни финансови активи - последващо оценяване Бележка 8 от индивидуалния финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Дружеството притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 25 256 хил.лв.</p> <p>Последващо оценяване - Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Дружеството се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата. Капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар - по оценка от лицензиран оценител.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • запознахме се със счетоводната политика на Дружеството във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС); • потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници; • прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Дружеството стойности за определяне на справедлива стойност; • преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри; • оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на Дружеството, свързана с тези финансови активи.
<p>Задължения по заеми Бележка 12 от индивидуалния финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита Задължения по заеми в размер на 74 363 хил.лв., като 44 935 хил.лв са текущи и 29 428 хил.лв. са нетекущи.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> • запознахме се със счетоводната политика на Дружеството във връзка с отчитане на Задълженията по заеми и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС); • потвърдихме стойността и предоставянето на заеми с преизчисление и потвърждения от трети лица и проследяване на банковите транзакции свързани стях; • потвърдихме спазването на договорните условия по облигационните заеми; • оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на Дружеството, свързана със Задължения за заеми.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, нефинансова декларация и доклад за плащанията към правителствата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

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

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалния финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в

съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

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

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

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

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

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не

следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Бележка 23 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

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

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указанията относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, , приложен в електронния файл „89450099YQCFNW99PT05-20251231-BG-SEP“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

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

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „89450099YQCFNW99PT05-20251231-BG-SEP“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „89450099YQCFNW99PT05-20251231-BG-SEP“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- Захари Иванов Попчев е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Холдинг Света София АД от общото събрание на акционерите, проведено на 04.07.2025 г., за период от [една] година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

30.03.2026 г. **Регистриран одитор:**
гр. София / Захари Попчев-рег.№0702 /
ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11

ДО
АКЦИОНЕРИТЕ НА Холдинг Света
София АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаният:

Захари Иавонов Попчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0702 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **декларирам, че** бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Холдинг Света София АД за 2025 г., съставен съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 30.03.2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на Холдинг Света София АД за 2025 година, издаден на 30.03.2026 година:

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС) (стр 1 от одиторския доклад);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Холдинг Света София АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Бележка 23 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет, като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията

на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.6 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.6 от одиторския доклад*).

4.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на Холдинг Света София АД, завършващ на 31.12.2025 г., с дата 30.03.2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 30.03.2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

30.03.2026 г.

За регистрирания одитор.....

гр. София Захари Попчев – рег. №0702