ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

СЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

30 септември 2026 г.

Съдържание

	Страница
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	1
Индивидуален отчет за финансовото състояние	2
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	3
Индивидуален отчет за паричните потоци	4
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	5

Индивидуален отчет за всеобхватния доход, за годината приключваща на 30 септември 2026 г.

	Пояснение	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Други приходи	8	3	289
Разходи за външни услуги	9	(179)	(87)
Разходи за персонал	10	(18)	(16)
Резултат от оперативна дейност		**(194)**	**(186)**
Резултат от операции с инвестиционни имоти	0	-	-
Приходи от операции с финансови активи	5	951	716
Разходи от операции с финансови активи	5	(817)	(807)
Други финансови приходи и разходи, нетно	5	(10)	(12)
Резултат от финансова дейност		**124**	**103**
Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно	7	**153**	**112**
Печалба преди данъци		**83**	**195**
Разходи/Икономия за данъци	20		-
Печалба за годината		**83**	**195**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		**-**	**-**
Общо всеобхватен доход		**83**	**195**
Доход на акция – в евро	11	0,09	0,42

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 27.10.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.10.30 09:18:16 +02'00'

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 30 септември 2026 г.

	Поясн ение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	12	26	26
Инвестиционни имоти	13	3 084	3 084
Дългосрочни финансови активи	14.a	1 724	1 722
Предплатени разходи	15	135	146
Общо нетекущи активи		**4 969**	**4 978**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	16	26 282	19 550
Краткосрочни финансови активи	14.b	4 050	2 301
Пари и парични еквиваленти	17	263	256
Предплатени разходи	15	48	40
Общо текущи активи		**30 643**	**22 147**
ОБЩО АКТИВИ		**35 612**	**27 125**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	18.a	463	464
Резерви	18.b	3 936	3 936
Натрупана печалба		2 021	1 937
Общо собствен капитал		**6 420**	**6 337**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	21.a	17 669	8 692
Банков заем	21.b	885	1 276
Отсрочени данъци, нетно	19	135	135
Общо нетекущи пасиви		**18 689**	**10 103**
Текущи пасиви			
Текуща част на облигационен заем и банков заем	0.1	1 734	1 696
Заеми	21.4	8 004	8 247
Търговски и други задължения	23	712	680
Задължения към свързани лица	24.2	53	62
Общо текущи пасиви		**10 503**	**10 685**
Общо пасиви		**29 192**	**20 788**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**35 612**	**27 125**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян, управител
Дата на съставяне: 27.10.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.10.30 09:18:33 +02'00'

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva

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

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Резерв от емисии на акции	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	**464**	**3 546**	**390**	**1 774**	**6 174**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**163**	**163**
Увеличение на капитал	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**464**	**3 546**	**390**	**1 937**	**6 337**
Салдо към 1 януари 2026 г.	**464**	**3 546**	**390**	**1937**	**6 337**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**83**	**83**
Ефект от превалутиране	**(1)**			**1**	**-**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**463**	**3 546**	**390**	**2 021**	**6 420**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян, управител
Дата на съставяне: 27.10.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.10.30 09:18:50 +02'00'

Galina Dimitrova Georgieva

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева

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

	Пояснение	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Оперативна дейност			
Заеми, предоставени на други предприятия		(63)	-
Постъпления по краткосрочни заеми		98	939
Изплащане на краткосрочни заеми		-	-
Постъпления от продажба на финансови инструменти		3 857	2 560
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(15 032)	(607)
Получени лихви		188	31
Плащания на доставчици		(114)	(46)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(77)	(59)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(11 143)**	**2 818**
Инвестиционна дейност			
Покупка на инвестиционни имоти		-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**-**	**-**
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции			-
Получени заеми		13 942	6 446
Изплатени заеми		(2 183)	(8 616)
Платени лихви		(620)	(639)
Други парични потоци от финансова дейност		11	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**11 150**	**(2 815)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**7**	**3**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		256	255
Пари и парични еквиваленти в края на годината	17	**263**	**258**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез Такухи Бахарян, управител
Дата на съставяне: 27.10.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan 2026.10.30 09:19:08 +02'00'

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева
Galina Dimitrova Georgieva

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Информация за дружеството

"Селена Холдинг" АД (Дружеството или Холдингът) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 142 от 1994 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София; Район р-н Витоша; Квартал Павлово; ул. Купените 3; Ет. 1; Ап. офис 6.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основната дейност на „Селена Холдинг" АД се състои в инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Към датата на настоящия междинен финансов отчет капиталът на "Селена Холдинг" АД е в размер на 462 998,4 евро, разпределен в 907 840 броя поименни безналични акции номинал 0,51 (петдесет и един) цента.

Акциите на Дружеството са обикновени поименни акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите състоящ се от трима членове с мандат от 5 години

Към 30 септември 2026 г. Съвета на директорите на дружеството е в следния състав:

- Галина Димитрова Георгиева – Изпълнителен директор
- Елена Георгиева Брънчева
- Райна Атанасова Катанова

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

"Селена Холдинг" АД се представлява от Изпълнителния директор Галина Димитрова Георгиева.

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

Товарни Превози АД - 31,83 %

Холдинг Света София АД - 30,84 %

Clearstream Banking Luxemburg Clients- 9,28 %

ДФ Юг Маркет Максимум АД - 9.82 %

Конкорд Фонд-8 Алтернативен Фонд - 5,76 %

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2023 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

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

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

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

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и 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

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

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

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

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

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

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

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

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

- Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
- Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;

Договори, реферирящи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС.

3.3. Приложима мерна база

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото

това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

4. Значими счетоводни политики

4.1. Общи приложения

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

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отче; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в

отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е българският лев.

4.4. Управление на финансовите рискове

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

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

4.5.1. Дългосрочни инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

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

Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния междинен финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Асоциирано предприятие е предприятие, в което инвеститорът упражнява значително влияние, но което не представлява нито дъщерно, нито смесено предприятие на инвеститора. Значителното влияние се изразява в правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната дейност на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази дейност. Обикновено значително влияние се упражнява, когато инвеститорът притежава 25 или повече процента от гласовете в предприятието, в което е инвестирано.

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

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола или значителното влияние върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя на ред "Печалба

от продажба на дъщерни дружества" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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

4.5.2. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в евро са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления за инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

4.5.3. Акционерен капитал

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

4.5.4. Резерви и неразпределена печалба

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

Другите резерви на Дружеството включват законов и допълнителен резерв, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата. Резервите на Дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружеството.

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

4.5.5. Задължения към наети лица

Платен годишен отпуск

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

Дефинирани доходи при пенсиониране

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

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

4.5.6. Приходи

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

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

1. Идентифициране на договора с клиент

2. Идентифициране на задълженията за изпълнение

3. Определяне на цената на сделката

4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

4.5.7. Приходи от лихви и дивиденти

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

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

4.5.8. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.5.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.6. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2025 г. той също е бил 10 %. За 2026 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

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

която ръководството счита, че е сигурно, че Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

4.7. Дивиденти

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

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

4.8. Доход на акция

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

4.9. Финансови инструменти

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено

плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

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

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и

- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)

- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 24.

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.12.

4.11.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи

и разходи.

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

При изготвянето на представения междинен 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 2021 г.

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

4.12.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

4.12.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

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

използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това, когато Дружеството прецени, че за краткосрочните вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година има наличие на нисък кредитен риск, който е нисък те се обезценяват с 1%.

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

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

Към датата на изготвяне на текущия финансов отчет ръководството на Дружеството е установило, че няма наличие на кредитен риск от събиране на бъдещите парични потоци от погасяване на вземанията му, в резултат на което те не са обезценени.

4.12.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Приходи и разходи от операции с финансови активи

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Печалба от продажба на ФА	6	-
Приходи от лихви и неустойки	945	716
Приходи от операции с инвестиции	**951**	**716**
Разходи за лихви	(816)	(787)
Загуба от продажба на ФА	(1)	(20)
Разходи от операции с инвестиции	**(817)**	**(807)**
Други финансови разходи	(10)	(12)
Резултат от финансова дейност	**124**	**-**

6. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Приходи от продажба на недвижими имоти	-	-
Балансова стойност на недвижими имоти	-	-
Промяна в справедливата стойност на недвижими имоти,	-	-
Общо	**-**	**-**

7. Печалба от преоценка и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Печалба от промяна в справедлива стойност на финансови инструменти	204	112
Загуба от промяна в справедлива стойност на финансови инструменти	(51)	-
Нетна печалба от промяна в справедлива стойност преоценки	**153**	**112**

8. Други приходи

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Отписани задължения	**-**	**1**
Оценка имоти	**-**	**288**
Превалутиране в евро	3	-
ОБЩО	3	**289**

9. Разходи за външни услуги

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Застраховка	(31)	(16)
Одиторски и счетоводни услуги	(14)	(14)
Юридически услуги	-	(-)
Такса банка довереник	(7)	(12)
Такса БФБ и КФН	(12)	(4)
Такса ЦД	(3)	(2)
Годишна такса брокер	(12)	-
Хонорари	(60)	(35)
Други	(40)	(4)
ОБЩО	**(179)**	**(87)**

10. Разходи за персонал

	09.2026 г. хил. евро	09.2025 г. хил. евро
Разходи за заплати	(15)	(13)
Разходи за осигурителни вноски	(3)	(3)
ОБЩО	**(18)**	**(16)**

11. Доход на една акции

	09.2026 г.	09.2025 г.
Финансов резултат в евро	82 412,87	10 276,57
Средно-претеглен брой акции	907 840	907 840
Доход на една акция	**0,09**	**0,01**

12. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	30.09.2026 г. % на участиет	Брой акции	Стойност в хил. евро	31.12.2025 г. % на участиет	Брой акции	Стойност в хил.евро
СИИ Имоти Мениджмънт ЕООД	100	500	26	100	500	26
ОБЩО			**26**			**26**

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени по метода на себестойността. През 2025 г. и 2024 г., Дружеството не е получило дивиденти. Дружеството няма условни ангажименти, свързани с инвестициите си в дъщерни предприятия.

13. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството се оценяват по справедлива стойност на база на изготвяне на експерти оценки от лицензиран оценител.

	Земя хил. евро	Сгради хил. евро	Общо хил. евро
Отчетна стойност		**-**	**-**
Салдо към 01 януари 2025 г.	-	**2 796**	**3**
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	**3 084**	**3 084**
Придобити активи	-	-	-
Продажба на активи	-	-	-
Рекласифицирани активи	-	-	-

Увеличение/(намаление) на справедливата стойност	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	**-**	**3 084**	**3 084**

През декември 2024 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти в размер на 2 216,96 хил. евро Инвестиционните имоти на дружеството се оценяват по справедлива стойност на база на изготвяне на експерти оценки от лицензиран оценител.

14. Финансови активи

а. Дългосрочни финансови активи

Финансови активи държани за търгуване

Финансовите активи, държани за търгуване, се оценяват по справедлива стойност, която може да бъде представена, както следва:

	30.09.2026 г.	**31.12.2025 г.**
		хил. евро
Северкооп – Гъмза Холдинг АД	1 723	1 721
Други	1	1
	1 724	**1 722**

Инвестицията в Северкооп – Гъмза Холдинг АД се отчитат по справедлива стойност.

Разликата от промените в оценките на справедливите стойности, отчетени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно“ и възлиза на (-) хил. евро. Регистрирани акции с балансова стойност в размер на 1 491 хил. евро са заложени по сделки за обратно изкупуване на акции към датата на финансовия отчет (2025 г. –1 491 хил. евро) Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с дългосрочните му инвестиции.

b. Краткосрочни финансови активи

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

	30.09.2026 г.	**31.12.2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	4 050	3 071
ОБЩО	**4 050**	**3 071**

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите от преоценки нетно в размер на 2 хил. евро са признати в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно ”.

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

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Инвестиции в акции и дялове	1 868	251
Акции, заложени по репо сделки	2 182	2 050
ОБЩО	**4 050**	**2 301**

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

15. Предплатени разходи

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Дългосрочна част на предплатени разходи		
Застраховка по облигационен заем	135	145
Застраховка имущество	-	1
Общо дългосрочна част	**135**	**146**
Краткосрочна част по облигационен заем		
Застраховка по облигационен заем	48	40
Застраховка имущество	-	-
Общо краткосрочна част	**48**	**40**
ОБЩО	**183**	**186**

Предплатените разходи представляват преведени средства по застрахователна полица, издадена във връзка с емитирана облигационна емисия от Дружеството. Тя покрива риска от неплащането ѝ в полза на облигационерите. Срокът на действие на застраховката е от датата на издаване на облигационния заем до 01.12.2033 г.

16. Търговски и други вземания

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Вземания от клиенти	160	160
Вземания по договори за цесия	6 359	6 403
Лихви по договори за цесия	5 506	5 035
Вземания от клиенти по покупка на ФА	3 324	4 039
Лихви по договори за покупка ФА	100	28
Аванси	8 936	2 004
Вземания по репо сделки	1 301	1 301
Лихви по репо сделки	217	167
Заеми	313	358
Лихви по заеми	66	55
ОБЩО	**26 282**	**19 550**

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

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

Авансите в размер на 2 004 хил. евро са за покупка на финансови инструменти, които следва да бъдат финализирани в рамките на следващата година.

17. Пари и парични еквиваленти

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Парични средства в разплащателни сметки	263	256
ОБЩО	**263**	**256**

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

18. Собствен капитал

а. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 907 840 бр. безналични обикновени акции с номинална стойност в размер на 0,51 евро цента 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.

	30.09.2026г.	31.12.2025г.
Брой издадени и напълно платени акции/дялове:	-	-
В началото на годината	462 998.40	464 171.22
Общ брой акции, напълно платени в края на периода	**462 998.40**	**464 171.22**

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

	30 септември 2026 Брой акции	30 септември 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Холдинг Света София АД	280 000	30,84%	280 000	30,84%
Товарни Превози Инвест АД	289 000	31,83%	289 000	31,83%
ДФ Плюс	41 670	4,59%	41 670	4,59%
ДФ Навигатор Плюс	44 500	4,90%	44 500	4,90%
ДФ ЮГ Маркет Максимум	89 120	9,82%	32 370	3,57%
НДФ Конкорд Фонд 7 Саут-ийст Юръп	27 050	2.98%	83 800	9.23%
Конкорд Фонд 8 Алтернативен Фонд	52 250	5,76%	52 250	5,76%
Clearstream Banking Luxemburg Clients	84 250	9,28%	84 250	9,28%

b. Резерви

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Резерв от емисия на акции	3 546	3 546
Законови резерви	390	390
ОБЩО	**3 936**	**3 936**

19. Активи и пасиви по отсрочени данъци/отсрочени данъци, нетно

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**1.1.2024**	**Признати в печалбата или загубата**	**31.12.2025**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Преоценка на финансови активи	168	13	181
Преоценка на недвижими имоти	58	29	87
Обезценка на финансови активи	(89)	-	(89)
Данъчен резултат	(20)	(23)	(43)
Неизплатени ДУК и ГД		(1)	(1)
	117	**18**	**135**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(109)		(133)
Отсрочени данъчни пасиви	226		268
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**117**		**135**

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**1.1.2023**	**Признати в печалбата или загубата**	**31.12.2024**
	хил. евро	**хил. евро.**	**хил. евро**
Преоценка на финансови активи	147	21	168
Преоценка на недвижими имоти	-	58	58
Обезценка на финансови активи	(80)	(9)	(89)
Данъчен резултат	(7)	(13)	(20)
	60	**57**	**117**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(87)		(109)
Отсрочени данъчни пасиви	147		226
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**60**		**117**

20. Разходи/Икономия за данъци

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

	2026 г. хил. евро	**2025 г. хил. евро**
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	50	181
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	**(5)**	**(18)**
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(-)	(9)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	420
Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	**-**	**(230)**
Разход за текущ данък/Данък добавена стойност	**-**	**-**
Разход за отсрочен данък	**-**	**18**

21. Дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	**30.09.2026 г хил. евро**	**31.12.2025 г хил. евро**
Дългосрочна част на заеми			
Банков заем	21.2	885	1 276
Облигационен заем	21.1	17 669	8 692
		18 554	**9 968**
Краткосрочна част на заеми			
Банков заем – главница	b	521	522
Банков заем - лихва	21.2	-	10
Облигационен заем – главница	a	1 023	1 022
Облигационен заем - лихва	a	190	142
		1 734	**1 696**
Други краткосрочни заеми			
Заеми	21.4	3 763	4 138
Лихви	21.4	2	23
Репо сделки	21.3	4 183	4 063
Лихви по репо сделки	21.3	56	23
Общо заеми		**8 004**	**8 247**

a. Облигационен заем

На 04.08.2021 г. Селена Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100009211 - 20 000 бр. с номинална стойност 511.29 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е 10 225 837.62 (десет милиона двеста двадесет и пет осемстотин тридесет и седем хиляди евро и шестдесет и два евроцента). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 04.08.2021 г., като последното лихвено плащане е с падеж 04.08.2030 г. Падежите на главничните плащания започват от 04.02.2025 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 04.08.2030 г.

Начислените лихви към облигационерите към 30.09.2026 г. са в размер на 174 хил. евро (за 2025 г. – 448 хил. евро).

На 01.06.2026 г. Селена Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100024269 - 10 000 бр. с номинална стойност 1 000 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона евро). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 01.06.2026 г., като последното лихвено плащане е с падеж 01.06.2034 г. Падежите на главничните плащания започват от 01.12.2029 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 01.06.2034 г.

Начислените лихви към облигационерите към 30.09.2026 г. са в размер на 33 хил. евро.

Средствата от облигационните емисии ще бъдат използвани от „Селена Холдинг" АД за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество в дългосрочен план, погасяване на задължения на холдинговото дружество или на негови дъщерни дружества.

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

b. Банкови заеми

На 10.09.2021 г. Дружеството сключва договор за заем за сумата от 1 227 хил. евро. при годишен лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК (който към датата на подписване на договора е 0,79%) плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по- малко от 2,20%. РЛПККК се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем, главничните вноски започват да се погасяват от 2023 г., ежемесечно в размер на 12 782 евро до 09.09.2031 г. Банковият заем е обезпечен с ипотека на

недвижим имот на дружеството. Срокът на договора е до 09.09.2031 г. Заема е предсрочно погасен на 28.02.2024 г.

На 28.05.2024 г. Дружеството сключва договор за заем за сумата от 1 840 650.77 евро., при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,7 проценти пункта. При сключване на настоящия договор БЛП в BGN е в размер на 4,1 годишно и общо договорения лихвен процент към настоящия момент е 4,8 процента годишно Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора за банков заем, главничните вноски започват да се погасяват от 12.2025 г., ежемесечно като са по 43 459,81 хил. евро до 20.04.2029 г., а последната вноска е на 20.05.2029 г. е в размер на 58 798.57 хил. евро Банковият заем е обезпечен с ипотека на закупените имоти в полза на банката.

На 28.06.2024 г. Дружеството сключва още един договор за заем за сумата от 430 хил. евро за оборотни средства, при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,4 проценти пункта. При сключване на настоящия договор БЛП в BGN е в размер на 4,1 годишно и общо договорения лихвен процент към настоящия момент е 4,5 процента годишно Срокът на договора е до 05.12.2024 г. Погасителната вноска на главницата е една в размер на 430 хил. евро кредита е погасен.

c. Репо сделки

Дружеството получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността й и чрез договори за репо сделки. Репо сделките (сделки за обратно изкупуване на акции) са краткосрочни в срок между 3 и 6 месеца. Използвания лихвен процент е пазарен, при лихва в размер между 4,5% и 5% за 2025 г. Като обезпечение по тези сделки, дружеството е заложило свои финансови активи.

	30.09.2026 г.	31.12.2025 г.
	хил. евро	хил. евро
Задължения по Репо сделки	4 183	4 063
Лихви по Репо сделки	56	23
	4 239	**4 086**

d. Заеми от нефинансови институции

Селена Холдинг АД получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността й и чрез договори временна финансова помощ. Договорите са краткосрочни. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 5,00% и 6,00%.

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Заеми	3 763	4 138
Лихви по заеми	2	23
	3 765	**4 161**

22. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

	31.12.2025 г. хил. евро	Парични изменения хил. евро	Други изменения* хил. евро	30.09.2026 г. хил. евро
Облигационен заем	9 856	8 636	390	18 882
Банкови заеми	1 808	(402)	-	1 406
Други заеми	4 161	(587)	191	3 765
Репо сделки	4 086	8	145	4 239
Общо	**19 911**	**7 655**	**726**	**28 292**

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

23. Търговски и други задължения

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Задължения по покупки на ФИ	705	676
Задължения към доставчици	-	
Задължения по получени аванси	-	-
Задължения към персонала	3	2
Задължения за осигурителни вноски и данъци	4	2
ОБЩО	**712**	**680**

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

24. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Селена Холдинг" АД са дъщерното му дружество "СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД както и Дружеството - майка – „Три Ес Инвест“ АД. Свързано лице е и Холдинг Света София АД, който притежава 99.99% от капитала на Дружеството - майка Три Ес Инвест АД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Свързани лица са и притежаващите над 20% от капитала на дружеството – до датата до която тези лица са притежавали над 20% от капитала на Дружеството.

Дружеството отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви, договори за цесии и други. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Сделки със свързани лица	**2026 г. хил. евро**	**2025 г. хил. евро**
Сделки с дъщерни предприятия		
Вземания		
Предоставени заеми	-	-
Възстановени предоставени заеми	-	-
Начислени лихви по заеми и вземания	-	-
Платени лихви	-	-
Обороти през периода	**-**	**-**
Задължения		
Получени лихви заеми	3	-
Начислени лихви по заеми	(3)	(1)
Получени заеми	-	-
Възстановени заеми	(7)	(2)
Обороти през периода	**(7)**	**(3)**

	2026 г. хил. евро	**2025 г. хил. евро**
Сделки със собственици		
Вземания		
Предоставени заеми		
Начислени лихви по заеми	-	-
Погасени предоставени заеми	-	-
Получени лихви по заеми	-	-
Продадено време по договор за цесия	-	-
Обороти през периода	**-**	**-**

Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори – възнаграждения	15	18
Осигурителни вноски	-	-
Изплатени възнаграждения по управленски договори и осигурителни вноски	(15)	(16)
Обороти към края на периода	**-**	**2**

а. Разчети със свързани лица

Към 30 септември Дружеството има вземания от и задължение към свързани лица, както следва:

	30.09.2026 г. хил. евро	**31.12.2025 г. хил. евро**
Текущи вземания от :		
Дъщерни предприятия	**-**	**-**
Собственици	**-**	**-**
Общо вземания от свързани лица	**-**	**-**
Текущи задължения към :		
Дъщерни предприятия, в т.ч.	**53**	**60**
Задължения по договори за заем	53	60
Собственици	**-**	**-**
Задължения по договори за заем	-	-
Задължения по договори за покупка на ФИ	**-**	**-**
Задължения към ключов управленски персонал, в т.ч.	-	**2**
Неизплатени възнаграждения	**-**	2
Общо задължения към свързани лица	**53**	**62**

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

25. Безналични сделки

През текущия отчетен период Дружеството не е осъществявало сделки, при които заплащането да е извършено чрез прихващане и да не е отразено в отчета за паричните потоци.

26. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	3 289	3 289
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо		
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо		

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**30.09.2026 г. хил. евро**	**31.12.2025 г. хил. евро**
Търговски и други вземания	26 282	19 550
Финансови инструменти	4 050	2 301
Пари и парични еквиваленти	263	256
	30 595	**22 107**
Финансови пасиви	**30.09.2026 г. хил. евро**	**31.12.2025 г. Хил. евро**
Получени заеми	28 292	19 910
Задължения към свързани лица	53	62
Търговски и други задължения	712	680
	29 057	**40 393**

Вижте Пояснение 4.4 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 29. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 28.

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

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

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

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

а. Анализ на кредитния риск

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

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	26 282	19 550
Финансови инструменти	4 050	2 301
Пари и парични еквиваленти	263	256
	30 595	**22 107**

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

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

В резултат на това, когато Дружеството прецени, че за краткосрочните вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година има наличие на нисък кредитен риск, който е нисък те се обезценяват с 1%.

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

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

Към датата на изготвяне на текущия финансов отчет ръководството на Дружеството е установило, че няма наличие на кредитен риск от събиране на бъдещите парични потоци от погасяване на вземанията му, в резултат на което те не са обезценени.

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

	Фаза 1	**Фаза 2**
Вземания по договори за цесия	11 865	-
Вземания от клиенти по покупка на ФА	3 424	-
Вземания по репо сделки	1 518	-
Аванси	8 936	-
Заеми и други	379	-
Вземания от клиенти	160	
Очаквани кредитни загуби	-	-
	26 282	**-**

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

b. Анализ на ликвидния риск

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

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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

	Текущи		Нетекущи	
30 септември 2026 г.	**До 6 месеца хил. евро**	**Между 6 и 12 месеца хил. евро**	**От 1 до 5 години хил. евро**	**Над 5 години хил. евро**
Облигационен заем	701	511	11 670	6 000
Банкови заеми	260	261	885	-
Търговски и други задължения	7	705	-	-
Други заеми	-	8 004	-	-
Общо	**968**	**9 481**	**12 555**	**6 000**

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

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2025 г.	**До 6 месеца хил. евро**	**Между 6 и 12 месеца хил. евро**	**От 1 до 5 години хил. евро**	**Над 5 години хил. евро**
Облигационен заем	653	511	8 692	-
Банкови заеми	271	261	1 276	-
Търговски и други задължения	4	676	-	-
Други заеми	-	8 247	-	-
Общо	**928**	**9 695**	**9 968**	**-**

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

29. Оценяване по справедлива стойност

Оценяване по справедлива стойност на финансови активи

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

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;

- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;

- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

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

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови активи към 31 декември 2025 г. и 30 септември 2026 г. , оценявани периодично по справедлива стойност:

	Ниво 1 '000 евро	**Ниво 2 '000 евро**	**Ниво 3 '000 евро**	**Общо '000 евро**
30 септември 2026 г.				
Дългосрочни финансови активи	1 724	-	-	1 724
Краткосрочни финансови активи	4 050	-	-	4 050
Инвестиционни имоти	-	3 084	-	3 084
31 декември 2025 г.				
Дългосрочни финансови активи	1 723	-	-	1 723
Краткосрочни финансови активи	2 301	-	-	2301
Инвестиционни имоти	-	3 084	-	3 084

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)
Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД съответно към 30.09.2026 г. и 31.12.2025 г.

Земя (Ниво 2)декември

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) се определя, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираният оценител при изготвяне на оценките използва метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираният оценител избира най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	хил. евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	**2 796**
Придобити активи	-
Отписани активи	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	288
Салдо към 31 декември 2025 г.	**3 084**
Придобити активи	-
Отписани активи	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-
Салдо към 30 септември 2026 г.	**3 084**

30. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

	30.09.2026 г. хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Собствен капитал	**6 420**	**6 337**
Капитал	6 420	6 337
Финансови пасиви	29 057	20 653
- Пари и парични еквиваленти	(263)	(256)
Нетен дълг	**28 794**	**20 397**
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	**35 214**	**26 734**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**82%**	**76%**

31. Изявление във връзка с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световният климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения /в някои случаи необратими/ в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за:

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

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

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

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

Стандарти за емисиите на CO2 от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

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

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

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

32. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвени нива

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

За финансовата година дружеството е било изложено на кредитен риск. Дейността му е финансирана и с привлечени капитали /заеми/. Паричните средства са вложени в банки със стабилна ликвидност.

33. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА " СЕЛЕНА ХОЛДИНГ" АД

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

Обща информация за Дружеството

"Селена Холдинг" АД (Дружеството или Холдингът) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 142 от 1994 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София; Район р-н Витоша; Квартал Павлово; ул. Купените 3; Ет. 1; Ап. офис 6.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основната дейност на „Селена Холдинг” АД се състои в инвестиции в България и чужбина в търговски дружества, промишлени и селскостопански комплекси, извършване на собствена производствена и търговска дейност, управление на търговски дружества, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Към 30.09.2026 г. капиталът на "Селена Холдинг" АД е в размер на 462 998.40 евро , разпределен в 907 840 броя безналични акции с номинал 0,51 евро. Акциите на Дружеството са обикновени безналични акции с право на глас и не са регистрирани на Българска фондова борса.

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

Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 .

Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа INFOSTOCK: https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/SELENA-NL ,както и на електронната си страница: https://selena-holding.eu/?cat=3

Важни събития за "Селена Холдинг"АД, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

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

На 01.06.2026 г., дружеството емитира нова облигационна емисия в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, със **срок** – 8 (осем) години при плаващ лихва не по-малко от 3.00% и не повече от 5 % годишно. Първото общо събрание на облигационерите бе проведено на 29.06.2026г.

На 29.06.2026 година дружеството проведе годишно редовшно общи събрание.

На 14.08.2026 г. Селена Холдинг АД входира проспект за допускане до търговия на новоемитираната емисия корпоративни облигации.

През тримесечието в дружеството не са настъпили други съществени събития оказващи влияние върху оперативната или финансова дейност.

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

На 23.10.2026 г., дружеството проведе общо събрание на облигационерите си.

На 27.10.2026 г. Селена Холдинг АД входира коригиран проспект за допускане до търговия на новоемитираната емисия корпоративни облигации.

Не са настъпили други съществени събития след края на отчетния период.

Управление на риска

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

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

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

Систематични или "Общи" рискове

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

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

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

Несистематични рискове

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

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

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

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

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

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

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

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и свързаните дружества от икономическата група.

Няма сключвани или променяни сделките със свързани лица, които да не са оповестени в Пояснение 24 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Селена Холдинг" АД няма предоставени заеми, които да са извън описани в Пояснение т. 21 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Селена Холдинг" АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 23 от Междинния индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготовяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, "Селена Холдинг" АД има реализирана текуща печалба в размер 83 хил. евро, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Селена Холдинг" АД е 35 612 хил. евро., а собственият капитал на Дружеството възлиза на 6 420 хил.лв.

Galina Dimitrova Georgieva

30.10.2026 г. С уважение: …….....……..

гр. София / Галина Георгиева/

Допълнителна информация за „Селена Холдинг” АД, съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 01.01.2021 г. към 30.09.2026 г.

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

През отчетния период няма промяна в счетоводната политика на „Селена Холдинг” АД.

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

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

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

През отчетния период не са извършени организационни промени в рамките на емитента.

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

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

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

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025г.		Състояние към 30.09.2026 г.	
		брой акции	дялово участие	брой акции	дялово участие
1	Три Ес Инвест АД	289 000	31,83%	289 000	31,83%
2	Clearstream Banking Luxemburg Clients	84 250	9.28%	84 250	9.28%
3	Холдинг Света София АД	280 000	30.84%	280 000	30.84%

4	Конкорд Фонд 8 Алтернативен Фонд	52 250	5,76%	52 250	5,76%
5	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	83 800	09.23%	27 050	02.98%
6.	ДФ "ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ"	32 370	3,57%	89 120	09.82%

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Селена Холдинг" АД и неговото дъщерно дружество.

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

През отчетния период спрямо „Селена Холдинг" АД и неговото дъщерно дружество няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал;

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

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка –21 и 23 от „Пояснения към финансовия отчет".

Galina Dimitrova Georgieva

30.10.2026 г. С уважение: …….....……..

гр. София /Галина Георгиева/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4 ОТНОСНО ИНДИВИДУАЛНИЯ ОТЧЕТ ЗА „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ" АД, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА Л. 12, АЛ. 1 Т. 1 ОТ НАРЕДБА 2 ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.

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

През отчетния период няма промени в лицата упражняващи контрол върху дружеството. Съвета на директорите на „Селена Холдинг" АД е както следва: Членовете на Съвета на директорите са:

Галина Димитрова Георгиева – Изпълнителен директор
Елена Георгиева Брънчева
Райна Атанасова Канатова

Дружеството се представлява от Галина Димитрова Георгиева (изпълнителен директор)

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството към 30.09.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2025 година са както следва:

№ по ред	**Наименование на акционера**	**Състояние към 31.12.2025г.**		**Състояние към 30.09.2026 г.**	
		брой акции	**дялово участие**	**брой акции**	**дялово участие**
1	Три Ес Инвест АД	289 000	31,83%	289 000	31,83%
2	Clearstream Banking Luxemburg Clients	84 250	9.28%	84 250	9.28%
3	Холдинг Света София АД	280 000	30.84%	280 000	30.84%
4	Конкорд Фонд 8 Алтернативен Фонд	52 250	5,76%	52 250	5,76%
5	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	83 800	09.23%	27 050	02.98%
6.	ДФ "ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ"	32 370	3,57%	89 120	09.82%

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

Не е откривано производство по несъстоятелност към „Селена Холдинг" АД.

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

През отчетния период не са сключвани сделки, които да се квалифицирак като съществени.

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

През отчетния период не са вземани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

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

На 29.06.2026 г. за отговорен одитор на дружеството за 2026 г. е избран „Захари Иванов Попчев“ с № 0702 от Регистъра на ИДЕС.

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

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

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

През отчетния период не са извършени покупки, продажби или учредявания на участия от дъщерното дружество на емитента:

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

Акциите на Селена Холдинг АД не са публични.

Galina Dimitrova Georgieva

30.10.2026 г. С уважение: …….....……..

гр. София /Галина Георгиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната, **Галина Димитрова Георгиева**, в качеството ми на Изпълнителен директор на "Селена Холдинг" АД, гр. София, ул. Купените № 3, ет.1,ап.6, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.09.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на "Селена Холдинг" АД към трето тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

Galina Dimitrova Georgieva

30.10.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаната **Такухи Варужан Бахарян**– в качеството си на представляващ счетоводна къща "Счетоводна Кантора Бахарян" ЕООД, съставител на счетоводния отчет на "Селена Холдинг" АД, гр. София, ул. Купените № 3, ет.1,ап.6, декларирам, че доколкото ми е декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.09.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на "Селена Холдинг" АД към трето тримесечие на 2026г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.10.30 09:19:31 +02'00'

30.10.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София