Консолидиран финансов отчет

СЕЛЕНА ХОЛДИНГ АД

30 септември 2026 г.

Съдържание

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

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

	Поясне ние	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Разходи за външни услуги	11	(179)	(87)
Разходи за персонал	12	(27)	(22)
Резултат от оперативна дейност		**(206)**	**(109)**
Приходи от операции с финансови активи	8	954	716
Разходи от операции с финансови активи	8	(814)	(804)
Други финансови приходи и разходи, нетно	8	(11)	(12)
Резултат от финансова дейност		**129**	**(100)**
Печалба от преоценки и печалба от промяна в справедлива стойност, нетно	9	**153**	**112**
Резултат от операции с инвестиционни имоти	10	-	**288**
Печалба преди данъци		**76**	**191**
Разходи/Икономия за данъци	21	-	-
Печалба за годината		**76**	**191**
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		**76**	**191**
Общо всеобхватен доход		**76**	**191**
Доход на акция- в евро	13	0,05	0,21

Съставител:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 24.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.24 15:51:10 +02'00'

Изпълнителен Директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30 септември 2026 г.

	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	14	3 084	3 084
Дългосрочни финансови активи	15.1	1 724	1 722
Репутация	7	26	26
Предплатени разходи	16	135	146
Общо нетекущи активи		**4 969**	**4 978**
Текущи активи			
Търговски и други вземания	17	26 282	19 550
Краткосрочни финансови активи	15.2	4 050	2 300
Пари и парични еквиваленти	18	263	257
Предплатени разходи	16	48	40
Общо текущи активи		**30 643**	**22 147**
ОБЩО АКТИВИ		**35 612**	**27 125**
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19.1	463	464
Резерви	19.2	3 936	3 936
Натрупана печалба		2 003	1 926
Общо собствен капитал		**6 402**	**6 326**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	22	18 554	9 968
Отсрочени данъци, нетно	20	135	135
Общо нетекущи пасиви		**18 689**	**10 103**
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	22	9 810	10 015
Търговски и други задължения	24	711	679
Задължения към свързани лица	25.2	-	2
Задължения за данъци	21	-	-
Общо текущи пасиви		**10 521**	**10 696**
Общо пасиви		**29 210**	**20 799**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**35 612**	**27 125**

Съставител:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 24.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.24 15:51:30 +02'00'

Изпълнителен Директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал, за годината приключваща на 30 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**	**1 768**	**6 168**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**158**	**158**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**464**	**3 546**	**390**	**1 926**	**6 326**
Салдо към 1 януари 2026 г.	**464**	**3 546**	**390**	**1 926**	**6 326**
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**-**	**76**	**76**
Ефект от превалутиране	**(1)**	**-**	**-**	**1**	**-**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**463**	**3 546**	**390**	**2 003**	**6 402**

Съставител:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 24.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.24 15:51:47 +02'00'

Изпълнителен директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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

	Пояснени	09.2026	09.2025
		хил. евро	хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления по заеми, предоставени на други предприятия		(63)	-
Постъпления по краткосрочни заеми		98	939
Изплащане на краткосрочни заеми		-	(-)
Постъпления от продажба на финансови инструменти		3 857	2 561
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(15 032)	(607)
Получени лихви		188	31
Плащания на доставчици		(114)	(46)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(87)	(65)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		-	-
Други парични потоци от оперативна дейност		-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(11 153)**	**2 813**
Инвестиционна дейност			
Продажба на инвестиционни имоти		-	-
Покупка на инвестиционни имоти		-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**-**	**-**
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции		-	
Получени заеми		13 942	6 446
Изплатени заеми		(2 176)	(8 613)
Платени лихви		(617)	(635)
Други парични потоци от финансова дейност		10	(7)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**11 159**	**(2 809)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**6**	**4**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		257	256
Пари и парични еквиваленти в края на годината	18	**263**	**260**

Съставител:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 24.11.2026 г.

Такухи Варужан Бахарян
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.24 15:52:06 +02'00'

Изпълнителен Директор:
Галина Георгиева

Galina Dimitrova Georgieva

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Информация за групата

Групата на "Селена Холдинг" АД включва дружеството-майка и неговото дъщерно дружество „ СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД

"Селена Холдинг" АД (Дружеството - майка) 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 - майка 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 финансов отчет капиталът на "Селена Холдинг" АД е в размер на 462 998,40 евро разпределен в 907 840 броя поименни акции с номинал 0.51 (петдесет и един цента) евро цента.

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

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

Към 30.09.2026 г. Съвета на директорите на дружеството - майка 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 - майка към 30 септември 2026 г., са:

1. Товарни Превози Инвест АД - 31,83 %
2. Холдинг Света София АД - 30,84%
3. Clearstream Banking Luxemburg Clients - 9,28%
4. ДФ Юг Маркет Максимум - 9,82 %
5. Конкорд Фонд-8 Алтернативен Фонд - 5,76 %

През представените отчетни периоди „Селена Холдинг" АД упражнява контрол и включва в консолидацията дъщерното си дружество „ СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД, на което притежава 100 % от капитала. Основната дейност на дружеството е в областта на недвижимите имоти, консултантски услуги във финансовата и инвестиционна сфера.

През разглеждания период в Групата работя 4 лица на договор за управление.

Всички отчети, които участват при изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет са съставени към 30 септември 2026 г.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

До 2019 г. Дружеството - майка е изготвяло финансовите си отчети в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

През 2020 г. в съответствие с намерението на Ръководството да развива Групата в посока набиране на допълнителен привлечен капитал с цел разрастване на дейността на Групата в посока увеличение на инвестиции му е взето решение счетоводното отчитане да се извършва в съответствие с Международните счетоводни стандарти. В тази връзка консолидирания финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС" представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидирания финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата, считано от 01.01.2026 г. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Войната в Украйна- влияние върху дейността

Ръководството наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от войната върху дейността на дружеството. На този етап тя не оказва пряко

непосредствено влияние върху дейността на дружеството. Поради това, ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви

4. Промени в счетоводната политика

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

Групата е приела 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 Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществено влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружествата от групата:

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

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

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 Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Списъкът с промените в стандартите е, както следва:

Промените са свързани със следните стандарти:

- 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:

o Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);

o Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;

- Договори, реферирващи 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.-

4.3. Приложима мерна база

Настоящият консолидиран 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.

5. Значими счетоводни политики

5.1. Общи приложения

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

Консолидирания 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 годишния 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 годишния финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

5.2. Представяне на финансовия отчет

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

В консолидирания отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата 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.

5.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Като до края на 2025 г. това беше българският лев, а считано от 01.01.2026г. след приемане на еврото в България, се промени на евро. БНБ определя обменните курсове на еврото към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в евро, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези,

по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Групата също е евро.

5.4. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена 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.

5.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди

капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

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

5.6.1. Инвестиционни имоти

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Резултат от операции с инвестиционните имоти ”.

5.6.2. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в пояснение 6. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход за годината.

5.6.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред “Печалба/ (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал”. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието й в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по- нататъшните загуби на асоциираното

предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

5.6.4. 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, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 30 септември 2026 г.

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 Групата за съответния период.

5.6.5. Акционерен капитал

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

5.6.6. 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 Групата 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 Групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата в нея.

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

5.6.7. 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 финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

5.6.8. Приходи

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

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или

услуги на своите клиенти.

Групата 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 Групата 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.

5.6.9. 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.

5.6.10. 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.

5.6.11. 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 Групата. 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”.

5.6.12. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2024 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%.

Групата 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 Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

5.6.13. Дивиденти

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на Групата 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.

5.6.14. 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 - майка.

5.7. Финансови инструменти

5.7.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

5.7.2. 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 Групата 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 всеобхватния доход.

5.7.3. 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:

- групата 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. Групата 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. Групата 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. Групата 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.

5.7.4. 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.

Групата начислява обезценка на търговските и други вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания 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 Групата 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 Групата не попада в третата категория.

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние 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“.

5.7.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата 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.

5.7.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.
Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

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

5.8. 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 Групата 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 Групата 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 Групата в пояснение 25.

5.9. 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 4.10.

5.9.1. 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.

5.9.2. 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 Групата.

5.10. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 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.

5.10.1. 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 Групата 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 Групата 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.

5.10.2. Измерване на очаквани кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата 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 Групата 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. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това, когато Групата 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 Групата установи наличие на кредитен риск се обезценяват с 2%, поради наличието на свързаност между Групата и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Групата 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 Групата 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.

5.10.3. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на

бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 5.2 При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2023 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15. 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.

5.10.4. 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.

6. База за консолидация

6.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерното предприятия, включено в консолидацията, е както следва:

	30.09.2026		31.12.2025	
Име на дъщерно Дружество	**Пряко участие**	**Размер на инвестицията в хил. евро**	**Пряко участие**	**Размер на инвестицията в хил. евро**
СИИ Имоти Мениджмънт ЕООД	100	26	100	26

6.2. Придобиване на СИИ Имоти мениджмънт ЕООД

През 2018 г. Групата придобива контрол върху 100% от акциите на СИИ Имоти Мениджмънт ЕООД.

Общата цена на придобиване е в размер на 26 хил. евро Задължението е уредено към

датата на консолидирания финансов отчет.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружеството е извършено на 28.06.2018 г. Справедливата стойност на активите и пасивите на дъщерното дружество към датата на придобиване е окончателно определена.

Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване, е представена към 30.06.2018 г. както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване
	хил. евро
Нетекущи активи	
Текущи активи	
Търговски вземания	104
	104
Общо активи	**104**
Текущи пасиви	
Други задължения	104
Общо пасиви	**104**
Нетни разграничими активи	

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. евро
Общо възнаграждение	26
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	**26**

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(26)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	**(26)**
Нетно парични средства платени при придобиването	**(26)**

7. Репутация

	хил. евро
Начално салдо 01 януари 2025 г.	26
Крайно салдо 31 декември 2025 г.	**26**
Крайно салдо 30 септември 2026 г.	**26**

8. Приходи и разходи от операции с финансови активи

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Печалба от продажба на ФА	6	-
Приходи от лихви	945	716
Други приходи	3	-
Приходи от операции с инвестиции	**954**	**716**
Разходи за лихви	(813)	(804)
Загуба от продажба на ФА	(1)	(-)
Разходи от операции с инвестиции	**(814)**	**(88)**
Други финансови разходи	(11)	(12)
Резултат от финансова дейност	**129**	**(100)**

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

	09.2026 хил. евро	09.2025 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**

10. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Печалба от промяна в справедлива стойност на инвестиционни имоти	-	288
	-	**-**
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	-	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	-	-
	-	**288**
Общо резултат от операции с инвестиционни имоти	**-**	**288**

Оценка на поземлен имот с индентификатор 65231.918.277, е извършена през 2025 г, находящ се в област София, община Самоков, м. Кроджийското, вид територия урбанизирана, НТП незастроен имот за курортно рекреационен обект, площ 20 283 кв.м.

Оценител Стефан Бънков

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена, 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 е използвал метод изваждане на остатъчната стойност, метода на доходността, пазарен/сравнителен/ метод, ликвидна стойност при принудителна продажба. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционния имот лицензираният оценител е избрал най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност. Тежестта на използваните два метода при оценяване е основно с тежест 50% - 50%. Дружеството продава имота на 28.02.2024 г.

През юни 2024 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти в размер на 2 217 хил. евро

11. Разходи за външни услуги

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Застраховка	(31)	(16)
Одиторски и счетоводни услуги	(14)	(14)
Юридически услуги	(-)	(-)
Професионални услуги	(72)	(35)
Такса банка довереник	(7)	(12)
Пазарна оценка	(-)	(-)
Такса КФН, БФБ и ЦД	(15)	(6)
Други	(40)	(4)
ОБЩО	**(179)**	**(87)**

12. Разходи за персонал

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(24)	(20)
Разходи за осигурителни вноски	(3)	(2)
ОБЩО	**(27)**	**(22)**

13. Доход на една акции

	09.2026	09.2025
Финансов резултат в евро	76 000	191 000
Средно-претеглен брой акции	907 840	907 840
Доход на една акция	**0,08**	**0,21**

14. Инвестиционни имоти

През юни 2024 г. Групата придобива инвестиционни имоти в размер на 2 217 хил. евро

	Сгради хил. евро	Общо хил. евро
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	**2796**	**2 796**
Продажба на активи	-	-
Придобити активи	-	-
Увеличение/(намаление) на справедливата стойност	288	288
Салдо към 31 декември 2025 г.	**3084**	**3084**
Продажба на активи	-	**-**
Придобити активи	-	**-**
Увеличение/(намаление) на справедливата стойност	-	**-**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**3084**	**3 084**

15. Финансови активи

15.1. 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:

	2026	2025
	хил. евро	**хил. евро**
Северкооп – Гъмза Холдинг АД	1 723	1 721
Други	1	1
	1 724	**1 722**

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

Финансовите активи, държани за търгуване са номинирани в евро и се търгуват на публична

фондова борса в България. Справедливата им стойност е определена въз основа на техните котирани цени към датата на финансовия отчет.

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“. Регистрирани акции с балансова стойност в размер на 1 723 хил. евро са заложени по сделки за обратно изкупуване на акции към датата на финансовия отчет (2025 г. – 1 721 хил. евро)

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с дългосрочните му инвестиции.

15.2. Краткосрочни финансови активи

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	4 050	2 300
ОБЩО	**4 050**	**2 300**

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания 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 Групата е решила да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Инвестиции в акции и дялове	1 868	251
Акции, заложени по репо сделки	2 182	2 049
ОБЩО	**4 050**	**2 300**

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

16. Предплатени разходи

	30.09.2026	31.12.2025
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 - майка. Тя покрива риска от неплащането й в полза на облигационерите. Срокът на действие на застраховката е от датата на издаване на облигационния заем до 19.09.2030 г.

17. Търговски и други вземания

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
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
Вземания от клиенти	160	160
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 Групата 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 8 936 хил. евро са за покупка на финансови инструменти, които следва да бъдат финализирани в рамките на следващата година.

18. Пари и парични еквиваленти

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

Групата 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 в консолидираните финансовите отчети.

19. Собствен капитал

19.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството - майка се състои от 907 840 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 0,51 . за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите.

	30.09.2026	31.12.25
Брой издадени и напълно платени акции/дялове:		
В началото на годината	907 840	907 840
Общ брой акции, напълно платени в края на периода	**907 840**	**907 840**

Списъкът на основните акционери 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
Clearstream Banking Luxemburg Clients	84 250	9,28	84 250	9,28
НДФ Конкорд Фонд 7 Саут-	27 050	2,89	83 800	9,23

ийст

ДФ Юг Маркет Максимум	89 120	9,82	-	-
НДФ Конкорд Фонд 8	52 250	5,76	52 250	5,76
Други юридически лица	86 170	9,58	118 540	13,06
	907 840	**100**	**907 840**	**100**

19.2. Резерви

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

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	**31.12.2025**	**Признати в печалбата или загубата**	**30.09.2026**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Преоценка на финансови активи	181		181
Обезценка на финансови активи	87		87
Преоценка на недвижими имоти	(89)		(89)
Данъчни загуби	(43)		(43)
Неизплатени ДУК и ГД	(1)		(1)
	135		**135**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(133)		(133)
Отсрочени данъчни пасиви	268		268
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**135**		**135**

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2024	Признати в печалбата или загубата	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Преоценка на финансови активи	168	13	181
Обезценка на финансови активи	58	29	87
Преоценка на недвижими имоти	(89)	-	(89)
Данъчни загуби	(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**

21. 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:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	-	176
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	**-**	**(17)**
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	(9)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	420
Елиминации на консолидирана база	-	-
Разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	**-**	**(229)**
Разход за текущи данъци -данък добавена стойност	**-**	**-**
Разход за отсрочен данък	**-**	**18**

22. Дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Дългосрочна част на заеми			
Банков заем	22.2	885	1 276
Облигационен заем	22.1	17 669	8 692
		18 554	**9 968**
Краткосрочна част на заеми			
Банков заем – главница	22.2	521	522
Банков заем - лихва	22.2	-	10
Облигационен заем – главница	22.1	1 023	1 022
Облигационен заем - лихва	22.1	190	142
		1 734	**1 696**
Други краткосрочни заеми			
Заеми	22.4	3 763	4 137
Цесии	22.4	72	72
Лихви	22.4	2	23
Репо сделки	22.3	4 183	4 064
Лихви по репо сделки	22.3	56	23
Общо заеми		**8 076**	**8 319**

22.1. 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 10 225 838 евро (десет милиона двеста двадесет и пет хиляди осемстотин тридесет и осем евро). 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 57 хил. евро (за 2025 г. – 448 хил. евро)

Средствата от облигационната емисия 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 Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

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 133 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.

22.2. Банкови заеми

На 10.09.2021 г. Дружеството- майка 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 1 840 650.77 хил. евро, при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в EUR плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,7 проценти пункта. При сключване на настоящия договор БЛП в EUR 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 2025 г., ежемесечно като са по 43 459,81 евро до 20.04.2029 г., а последната вноска е на 20.05.2029 г. е в размер на 58 798,57 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.

22.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ 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, групата е заложило свои финансови активи.

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Задължения по Репо сделки	4 183	4 63
Лихви по Репо сделки	56	23
	4 239	**4 086**

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Заеми	3 763	4 137
Лихви по заеми	2	23
Договори за цесия	72	72
Лихви по договори за цесия	-	28
	3 837	**4 232**

23. Пасиви, възникващи от финансовата дейност

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, 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 Групата като парични потоци от финансова дейност.

	2025	Парични изменения	Други изменения*	2026
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	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
Договори за цесия	72	-	-	72
Репо сделки	4 086	8	145	4 239
Общо	**19 983**	**7 655**	**726**	**28 364**

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

24. Търговски и други задължения

	30.09.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Задължения по покупки на ФИ	705	676
Аванс за продажба на инвестиционен имот		-
Данъчни задължения	-	-
Задължения към персонала	3	2
Задължения за осигурителни вноски	3	2
ОБЩО	**711**	**680**

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

25. Свързани предприятия

Свързаните лица за Групата на "Селена Холдинг" АД 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.

Групата 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.

25.1. Сделки със свързани лица

4	30.09.2026 хил. евро		31.12.2025 хил. евро
Сделки със собственици			
Вземания			
Предоставени заеми	-		-
Начислени лихви по заеми	-		-
Погасени предоставени заеми	-		-
Получени лихви по заеми	-		-
Продадена вземане по договор за цесия	-		-
Обороти през периода	**-**		**-**
Сделки с ключов управленски персонал			
Управленски договори – възнаграждения	24		26
Осигурителни вноски			
Изплатени възнаграждения по управленски договори и осигурителни вноски	(24)		(24)
Обороти към края на периода	**-**		**2**

25.2. Разчети със свързани лица

Към 30 септември Групата има задължение към свързани лица, както следва:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 г. хил. евро
Текущи вземания от :		
Собственици, в т.ч.	**-**	**-**
Вземания по договор за заем	-	-
Общо вземания от свързани лица	**-**	**-**
Текущи задължения към :		
Задължения към ключов управленски персонал, в т.ч.	**-**	**2**
Неизплатени възнаграждения	-	2
Собственици, в т.ч.	**-**	-
Вземания по договор за заем	-	-
Общо задължения към свързани лица	**-**	**2**

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.

26. Безналични сделки

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

27. Условни активи и условни пасиви

Групата притежава следните условни активи и пасиви

	2026 хил. евро	2025 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		

28. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Търговски и други вземания	26 282	19 550
Финансови инструменти	4 050	2 301
Пари и парични еквиваленти	263	256
	30 595	**22 106**

Финансови пасиви	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Получени заеми	28 364	19 982
Задължения към свързани лица	-	2
Търговски и други задължения	711	681
	29 075	**20 665**

Вижте Пояснение 4.47 за информация относно счетоводната политика за всяка категория

финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности

на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 28. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 27.

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на 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.

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

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

29.1. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г. Част от Дружествата от Групата са изложени на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, Тъй като Групата се финансира частично от получени банкови заеми, които са отпуснати при плаващи лихвени проценти, а предоставените заеми са отпуснати при фиксирани лихви. Евентуалното увеличение на БПЛ или РЛПККК, който се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти, би довело до увеличение на лихвите, които Групата дължи по част от получените привлечени средства и да бъде изложена на риск. Ръководството на Групата не очаква в близко бъдеще значително увеличение на плаващите компоненти на лихвените проценти по получените банкови заеми.
Представените по-долу таблици показват чувствителността на нетния финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%
30.09.2026 г.				
Банкови заеми	62	90	6 386	6 416
31 декември 2025 г.				
Банкови заеми	43	273	6 211	6 441

29.2. Анализ на кредитния риск

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	26 282	19 550
Вземания от свързани лица	-	-
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 Групата 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. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това, когато Групата 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 Групата установи наличие на кредитен риск се обезценяват с 2%, поради наличието на свързаност между Дружествата

от групата и техните дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Групата 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 Групата 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 Групата не е начислило очаквани кредитни загуби във връзка с тях, тъй като стойността на обезпечението надвишава стойността на вземането.

29.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят 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 Групата за периода.

Групата държи пари в разплащателни сметки, 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 Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи	
30.09.2026 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**	**хил. евро**
Облигационен заем	701	511	11 670	6 000
Банкови заеми	260	261	885	-
Търговски и други задължения	6	705	-	-
Други заеми	-	8 076	-	
Общо	**967**	**9 553**	**12 555**	**6 000**

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

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

задължения				
Други заеми	-	8 319	-	-
Общо	**929**	**9 767**	**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 Групата 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.

30. 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 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г. , оценявани периодично по справедлива стойност:

	Ниво 1 '000 евро	Ниво 2 '000 евро	Ниво 3 '000 евро	Общо '000 евро
30.09.2026 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	1 722	-	-	1 722
Краткосрочни финансови активи	2 300	-	-	2 300
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 31.12.2025 г. и 30.09.2026 г.

Земя (Ниво 2)

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
Придобити активи	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	**3 084**
Продадени активи	-
Придобити активи	-
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-
Салдо към 30.09.2026 г.	**3 084**

31. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

Групата 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:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Собствен капитал	**6 402**	**6 326**
Капитал	6 402	6 326
Финансови пасиви	29 075	20 799
- Пари и парични еквиваленти	(263)	(257)
Нетен дълг	**28 812**	**20 544**
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	**35 214**	**26 870**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**82%**	**76%**

Коефициента на задлъжнялост през 2026 г. се покачва спрямо 2025 г.

32. 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.

33. 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.

34. 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 КОНСОЛИДИРАН 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**

Дружеството майка "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: Република Българя, гр. София; р-н Витоша; Квартал Павлово; ул. Купените 3; Ет. 1; Ап. офис 6.Дейността на Дружеството се извършва на територията на гр. София.

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.

Дружествата от групата нямат промяна в наименованието и другите средства за идентификация от края на предходния отчетен период.

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

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

- **Важни събития за "Селена Холдинг" АД и неговото дъщерно дружество, 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 с**рок** – 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 редовно общи събрание.

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

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

Важни събития, настъпили в Дружествата, 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.

На 17.11.2026 г Комисия за финансов надзор потвърди проспекта за допускане до търговия на емисия облигации с ISIN code BG2100024269. От 23.11.2026 емисията е допусната до търговия на Българска фондова борса.

Не са налице други значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на групата, 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 рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън групата 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. “Селена Холдинг”АД и дъщерното му дружество, не биха могли да влияят върху тях, но може да ги отчетът и да се съобразяват с тях.

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

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на групата, 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 групата.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които групата 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 общо фирмен 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 групата 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 групата 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 групата да плаща регулярно, своите задължения.

Ликвидните рискове са свързани с възможността групата 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 "Селена Холдинг" АД включват ключов управленски персонал, дъщерно дружество и собственици.

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

Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 25 от Междинния консолидиран 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 както и неговото дъщерно дружества нямат предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение 17 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Селена Холдинг" АД както и неговото дъщерно дружество нямат получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение 22 и 24 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към края на третото тримесечие, Групата на "Селена Холдинг" АД има реализирана печалба за периода в размер на 76 хил. евро. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Селена Холдинг" АД както и неговото дъщерно дружество е 35 612 хил. евро., а собственият капитал на Групата възлиза на 6 402 хил. евро.

Galina Dimitrova Georgieva

24.11.2026 г. С уважение: …….....……..

гр. София / Галина Георгиева /

Допълнителна информация за „Селена Холдинг” АД, съгласно изискванията на чл. 13 ал. 1 във връзка с чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 01.01.2024 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 и засягащи други предприятия от групата на емитента;

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

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

д**) за публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на 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, надхвърлящи 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 точки 17, 22 и 24 от „Поясненя към консолидирания финансовия отчет".

Galina Dimitrova Georgieva

24.11.2026 г. С уважение: .....

гр. София /Галина Георгиева/

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4
ОТНОСНО КОНСОЛИДИРАНИЯ ОТЧЕТ ЗА „СЕЛЕНА ХОЛДИНГ" АД, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА АЛ. 12, АЛ. 1 Т. 1 ОТ НАРЕДБА 2 ОТ 01.01.2026 г. 30.09.2026 г.

1. ***Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството и дружествата, включени в консолидацията :***
   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)

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5(пет) календарни години. Дружеството се представлява от Галина Димитрова Георгиева (изпълнителен директор).

"Селена Холдинг" АД упражнява контрол и включва в консолидацията си дъщерното си дружество „СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД, на което притежава 100 % от капитала. Основната дейност на „СИИ Имоти Мениджмънт" ЕООД е в областта на недвижиите имоти, консултантски услуги във финансовата и инвестиционна сфера.

Сии Имоти Мениджмънт ЕООД

Дружеството се представлява и управлява от управителя Галина Димитрова Георгиева

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 и неговото дъщерно дружество.

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

През отчетния период не са сключвани и изпълнявани съществени сделки.

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:***

През отчетния период няма промени.

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

24.11.2026 г. С уважение: …….....……..

гр. София /Галина Георгиева/

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100н, ал.4 т. 4 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 консолидиран финансов отчет към 30.09.2026 г., е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията като цяло;
- Междинният консолидиран доклад за дейността към 30.09.2026 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейностите и състоянието на дружествата, включени в консолидацията като цяло, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които те са изправени.

Galina Dimitrova Georgieva

24.11.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100н, ал.4 т. 4 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 финансовите отчети на “Селена Холдинг” АД, гр. София, ул. Купените № 3, ет.1,ап.6, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният консолидиран финансов отчет към 30.09.2026 г., е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията като цяло;
- Междинният консолидиран доклад за дейността към 30.09.2026 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейностите и състоянието на дружествата, включени в консолидацията като цяло, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които те са изправени.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.24 15:53:03 +02'00'

24.11.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София