

## **„235 Холдингс“ АД**

### **ПУБЛИЧНО УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

**за първо тримесечие на 2023 г.**

#### **Обща информация за „235 Холдингс“ АД**

Регистрация и предмет на дейност - „235 Холдингс“ АД е търговско предприятие, регистрирано в България по ТЗ, със седалище и адрес на управление гр. София с предмет на дейност - Инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др. Придобиване на ценни книжа в компании от други сектори и др.

Към 31.03.2023 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 Холдингс“ АД:

- 235 Holdings Limited – 18.01 %;
- СТАК FX - 25.95 %
- Павел Колесников- 5.47%.

„235 Холдингс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. Към 31.03.2023 г. съставът на Съвета на директорите на „235 Холдингс“ АД, е както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Дружеството се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 18.07.2027 г.

#### **I. Информация за важни събития, настъпили през първо тримесечие на 2023 г. и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

Текущата счетоводна печалба към края на отчетния период е в размер на 958 хил. лв., дължаща се на преценка по справедлива стойност на притежаваните от Дружеството финансови инструменти.

През отчетното тримесечие на 2023 г. не са настъпвали други важни събития, които да влияят върху резултатите във финансовия отчет.

## **II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период**

През отчетния период няма нововъзникнали съществени вземания и задължения за „235 Холдингс“ АД.

## **III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетния период**

Емитентът е извършил частично погасяване в размер на 9 хил. лв. във връзка с временно предоставени средства от дъщерното му дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД.

През първо тримесечие на 2023 г. не са сключвани други сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

## **IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.**

Рисковете, свързани с дейността и структурата на Емитента са:

### **Систематични рискове**

Систематичните рискове действат извън емитента, но оказват ключово влияние върху дейността му. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат избегнати чрез диверсификация на риска и са свързани с макроикономическата обстановка, политическата ситуация, регионалното развитие и др.

### **Политически риск**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната - водената икономическата политика от правителството, промени в законодателството, промени в данъчната система и риск от политическа дестабилизация. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на която може да възникне опасност от негативни промени в бизнес климата.

### **Кредитен риск на държавата**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги. Ниски кредитни рейтинги на дадена страна могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Тъй като българският пазар се явява главен за дружеството, най-съществено влияние върху неговите финансови резултати ще има кредитният рейтинг на България. Агенцията за кредитен рейтинг Standard & Poor's потвърждава дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на ниво от съответно ВВ+ и В.

### ***Пазарен риск***

Пазарният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействието на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и преобладаващите валутни курсове, както и на изменения, възникващи в преобладаващите пазарни цени на търгуеми финансови инструменти - акции, борсово търгуеми стоки, стратегически суровини, енергоносители и др. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Емитента и по принцип не може да бъде диверсифициран. Основните методи за ограничаването на пазарния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и съобразяване на инвестиционната политика на дружеството с очакваната динамика на тази среда.

### ***Валутен риск***

Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. По силата на въведения валутен борд, българският лев е фиксиран към еврото. По тази причина за вложителите в евро валутният риск е минимален. Системата на фиксиран курс към еврото пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса лев/щатски долар. За вложителите в щатски долари валутният риск е свързан с това изменение на курса.

Що се отнася до валутните операции на дружеството, ръководството на дружеството възнамеряват то да извършва операции предимно в лева, така че дейността му няма да бъдат изложена на валутен риск.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск е свързан с нарастването на лихвените равнища, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти. За намаляването на риска от страна на държавата се предприемат различни финансови методи за управление на дълга. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища могат да се предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение с използването на методи за хеджиране на лихвения риск.

### ***Инфлационен риск***

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените. Българските правителства през последните години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години, особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

## **Несистематични рискове**

Това са рисковете, специфични за самото Дружество и отрасъла, в който работи. Несистематичните рискове са:

### ***Отраслов (секторен) риск***

Основната сфера на дейност на Дружеството е инвестиции в недвижими имоти, с цел отдаване под наем, лизинг, управление, преустройство и/или последваща препродажба; покупка на терени в и извън регулация с цел строителство и препродажба; придобиване на участия в компании, които инвестират в недвижими имоти; придобиване на участия в компании, които развиват дейност в предоставяне на услуги, свързани с недвижимите имоти - архитектурни, инженерни и надзорни дейности, строително монтажни работи, агентски и брокерски услуги и др., както и придобиване на ценни книжа в компании от други сектори. Дружеството ще е изложено на рисковете в избраните направления - недвижими имоти и строително - инвестиционна дейност, в които то предприема инвестиции и в този смисъл отрасловият риск отразява вероятността от неблагоприятно изменение на тяхната доходност, в които дружеството има участия, в резултат на намаляване на планираната рентабилност поради влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база.

### ***Риск от понижаването на стойността на акциите на Емитента***

Дружеството възнамерява да инвестира в недвижими имоти и дялове на компании, опериращи в сферата на недвижимите имоти и строителството, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма степен от финансовите резултати на дружествата, в които се насочват инвестициите. Евентуално влошаване на финансовите резултати на едно или няколко дружества, в които са съсредоточени инвестиции на Емитента, ще се отрази и върху пазарната цена на неговите ценни книжа, съответно и върху рентабилността им.

### ***Бизнес риск***

Дейността на дружеството е свързана с придобиване на участие в перспективни дружества се характеризира с по-продължителен срок като през това време е възможно промяна на някои от първоначалните параметри, като срокове, допълнителни дейности или изисквания към тях.

### ***Валутен риск***

Валутният риск е рискът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на валутните курсове, който може да се реализира чрез намаление/увеличение стойността на активи/пасиви, деноминирани в чужда валута и/или намаление/увеличение на приходите/разходите, свързани с финансови инструменти или трансакции, деноминирани в чужда валута.

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Към датата на изготвяне на настоящия документ България продължава да има фиксиран курс към еврото, което редуцира в значителна степен валутния риск.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск е рискът, възникващ от изменения на преобладаващите пазарни равнища на лихвените проценти, който има две основни разновидности:

Риск от изменение на пазарната цена на лихвоносни финансови инструменти (включително деривативи, базирани върху лихвени проценти) във връзка с изменение на пазарните лихвени проценти;

Риск от намаление/увеличение на лихвените плащания по лихвоносни активи/пасиви във връзка с промяна на пазарните лихвени проценти.

Емитентът използва заемни средства в дейността си, поради което пасивите на дружеството са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на разходите за лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегията на Дружеството.

### ***Кредитен риск***

Кредитният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби поради намаляване стойността на даден финансов инструмент при неблагоприятни събития с кредитен характер (вкл. сетъмент риск при неизпълнение от страна на контрагента), свързани с емитента на финансовия инструмент или насрещната страна по сделката, както и държавите или юрисдикциите, където са базирани или осъществяват своята дейност.

„235 Холдингс“ АД работи само с авторитетни и кредитоспособни контрагенти. Кредитният риск относно пари и парични еквивалентни се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитен рейтинг.

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в ситуация на невъзможност да обслужва задълженията си. Той има две основни разновидности:

Риск на финансирането, който възниква във връзка с осигуряването на финансови средства за посрещане на финансови задължения, когато те станат изискуеми;

Рискът от финансирането има две измерения: Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията към акционерите и риск от невъзможност Дружеството да посрещне задължения, свързани със собствените му дейности;

Риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти, който възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

### ***Операционен риск***

Оперативните рискове са свързани с управлението на Емитента, а именно:

- невъзможност да се организира достатъчно бързо и ефективно инвестирането на набраните средства;
- липса на история в реализирането на инвестиционни проекти;
- вземане на грешни инвестиционни решения от мениджърите на Емитента или невъзможността на мениджмънта да стартира реализацията на планирани проекти;

- липса на подходящо ръководство за конкретните проекти и/или за придобити компании или напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с търсените качества;
- влошаване на финансовото състояние, в следствие на липсата на приходи при не осъществяване на реална стопанска дейност;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Емитента;
- рискове, отнасящи се до привличането и задържането на опитни и квалифицирани кадри. Предвид спецификите на образователната система и демографския срив в Република България, много сектори на националната икономика започват да изпитват недостиг на квалифициран персонал. Макар и непряко, финансовите резултати на „235 Холдингс“ АД ще се определят до известна степен от способността на Емитента да набира, задържа и мотивира качествени кадри.

### ***Риск от сделки със свързани лица при условия различаващи се от пазарните***

Този риск е минимизиран във възможно най-висока степен, тъй като членовете на управителния орган на Емитента се съобразяват с всички изисквания за добро корпоративно управление, в т.ч. и полагането на грижата на добрия търговец в случаите, при които насрещна страна по сделките са свързани с „235 Холдингс“ АД лица. Отделно от това, Емитентът извършва дейността си в съответствие с нормативните ограничения на чл. 114 и сл. от ЗППЦК, изискващи овластителен режим от страна на общото събрание на акционерите на „235 Холдингс“ АД и осъществяването на сделките с участие на заинтересовани лица единствено по пазарна цена.

### ***Ефекти върху дружеството от климатични въпроси***

Не се очакват преки и непреки ефекти, както и възможни въздействия върху дейността на дружеството от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата /вкл. върху сектора, в който оперира дружеството, поети ангажименти на страната, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България/.

Дружеството не очаква съществено финансово въздействие от въпроси свързани с климата, върху неговите операции вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

### ***Ефект от вируса SARS-CoV-2 и пандемията от Ковид 19***

Дружеството е предприело всички необходими мерки, за да гарантира здравето и безопасността на своите служители, за да може да се осъществи непрекъснатост на работата, съответстваща на текущите регулаторни задължения. Към момента ръководството не счита, че пандемията от COVID- 19, ограниченията и мерките във връзка с нея са оказали негативно влияние върху дейността на Дружеството през отчетния период Дружеството не се е възползвало от икономически и социални мерки, въведени от правителството на Република България във връзка с пандемията от COVID-19.

### ***Ефект от военен конфликт в Европа***

На 24 февруари 2022г. започна военен конфликт между Руската федерация и Украйна. В следствие на което нормалите търговски и икономически отношения с двете засегнати страни силно се нарушиха. На Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и финансовите пазари.

Дружеството няма активи в засегнатите страни и няма преки взаимоотношения с контрагенти от тези страни. Тъй като ситуацията е много динамична, ръководството не може да направи достатъчно добра прогноза за количественото въздействие на военната кризата върху финансовото състояние на Дружеството.

### ***Анализ на макроикономическата среда***

През отчетния период влошаването на икономическата обстановка в световен мащаб продължава да се определя от негативните ефекти от високата инфлация и в частност от тази при енергийните суровини, както и от политиката на строги противоепидемични мерки в Китай. Забавянето на глобалната икономическа активност води до известно понижаване на годишния растеж на цените на енергийните суровини, а глобалната инфлация се стабилизира на високи равнища. Негативно влияние върху икономическата активност в еврозоната продължават да оказват геополитическата несигурност и ограниченото предлагане на природен газ, предизвикано от инвазията на Русия в Украйна. Тези процеси във външната среда предполагат отслабване на вътрешното търсене на стоки и услуги, формиране на неблагоприятни ценови условия на търговия за страната и влошаване на условията за финансиране.

Ръководството анализира и следи всички промени и събития с цел да определи защитни и стабилизационни мерки при с цел да защити интересите на заинтересованите лица- акционери, контрагенти и др. и да смекчи негативните последици от военния конфликт за своята дейност.

гр. София

Марийка Латева

02.05.2023 г.

Член на Съвета на директорите

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4  
към чл.12, ал.1, т.1, чл.14 и чл. 21, т.3, буква „а“ и т.4, буква „а“ от Наредба № 2**

**ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ  
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2023 Г.**

**за „235 Холдингс“ АД  
на индивидуална основа**

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

Към 31.03.2023 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 Холдингс“ АД:

- 235 Holdings Limited – 18.01 %;
- СТАК FX - 25.95 %
- Павел Колесников- 5.47%.

„235 Холдингс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове. През отчетния период няма промяна в управлението на Дружеството. Към 31.03.2023 г. съставът на Съвета на директорите на „235 Холдингс“ АД, е както следва:

- Марийка Латева
- Трайче Здравковски
- Юлиан Арабаджийски

Дружеството се представлява и управлява от тримата членове на Съвета на директорите, поотделно. Мандатът на Съвета на директорите изтича на 18.07.2027 г.

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

През отчетното тримесечие няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество.

***3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.***

През отчетното тримесечие няма сключвани или изпълнени съществени сделки.

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

Дружеството няма сключени договори за съвместно предприятие с други физически и/или юридически лица.

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

През отчетното тримесечие няма промяна на одиторите на дружеството.

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

Няма дела, заведени от дружеството и/или срещу него.

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

През отчетния период не е извършвана покупка или продажба и не е учредяван залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

**8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.**

През отчетния период няма обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите за вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

03.05.2023 г.  
гр. София

Марийка Латева  
Член на Съвета на директорите

## ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл.100о1, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Марийка Латева - Представляващ „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984, със седалище и адрес на управление гр.София, бул./ул. ул. „Проф. Никола Михайлов“ № 6, ет. 4 (надпартерен)
2. Даниел Колев, представляващ на Велес Акаунт ЕООД, ЕИК 200820961, съставител на финансовите отчети на „235 Холдингс“ АД,

**с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:**

а) Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на “ 235 Холдингс“ АД за първо тримесечие на 2023 г.;

б) Публичното уведомление за финансовото състояние и пояснителната информация към междинния отчет съдържат достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през първото тримесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Марийка Латева:

Даниел Колев: