

235 Холдингс АД

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 30.06.2026 Г.

**МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**

за периода 01.01.2026 - 30.06.2026 г.

	Прил.	01.01.2026- 30.06.2026 EUR'000	01.01.2025- 30.06.2025 EUR'000
Приходи от продажба на дялове	6.1	5 925	-
Разходи за външни услуги	6.2	(9)	(21)
Разходи за амортизации	6.5	-	-
Разходи за персонала	6.3	(14)	(14)
Други разходи / Отч.ст-ст	6.1	(2 282)	(21)
(Загуба) от дейността		3 620	(56)
Финансови приходи	6.4	-	37
Финансови разходи	6.4	(1)	-
Резултат преди данъци		(1)	37
Разход/(Икономия) от данъци		-	-
Резултат за периода		3 619	(61)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (евро)		0.71	(0.01)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		3 619	(61)

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

Евгени Добрев,
Корпорът Адвайзърс ООД

Представяващ:

Юлиян Арабаджийски

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30.06.2026 г.

	Прил.	30.06.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6.5	-	2 282
Вземания	6.6	-	-
Активи по отсрочени данъци		4	4
<i>Общо нетекущи активи</i>		4	2 286
 <i>Текущи активи</i>			
Вземания и предплатени услуги	6.6	201	124
Финансови активи по справедлива стойност	6.7	7 400	2 450
Парични средства и еквиваленти	6.8	131	31
<i>Общо текущи активи</i>		7 732	2 605
ОБЩО АКТИВИ		7 736	4 891

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

Евгени Добрев,
Корпорът Адвайзърс ООД

Представляващ:

Юлиан Арабаджийски

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30.06.2026 г.
-продължение

	Прил.	30.06.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Регистриран капитал	6.9	2 612	2 612
Законови резерви		45	45
Финансов резултат		4 842	1 223
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		7 499	3 880
ПАСИВИ			
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Задължения по лизингови договори		-	-
Пасиви по отсрочени данъци		135	135
Общо нетекущи пасиви		135	135
<i>Текущи пасиви</i>			
Задължения по лизингови договори		-	-
Търговски и други задължения	6.10	102	876
Общо текущи пасиви		102	876
ОБЩО ПАСИВИ		237	1 001
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		7 736	4 891

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

Евгени Добрев,
Корпорът Адвайзърс ООД

Представяващ:

Юлиан Арабаджийски

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ, ПРЯК МЕТОД
за периода 01.01.2026 - 30.06.2026 г.

	Прил.	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
		EUR'000	EUR'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(41)	(153)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		(17)	(10)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		2	49
Други постъпления /плащания		(15)	(19)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		(71)	(133)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от инвестиционна дейност		5 332	-
Плащания за инвестиционна дейност		(4 950)	-
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност		382	-
Парични потоци от финансова дейност			
Получени/Платени заеми		(210)	135
Нетни парични потоци от финансова дейност		(210)	135
Изменение на парични средства и еквиваленти		101	2
Парични средства и еквиваленти на 01.01.		30	-
Парични средства и еквиваленти на 30.06.	6.8	131	2

Приложенията са неразделна част от настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

Евгени Добрев,
Корпорът Адвайзърс ООД

Представяващ:

Юлиан Арабаджийски

235 Холдингс АД

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ 30.06.2026 Г.

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

И

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Корпоративна информация

235 Холдингс АД /дружество-майка/ е акционерно дружество, учредено през 2017 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 204744984, със седалище и адрес България, област София, община Столична, гр. София 1142, бул. „Васил Левски“ № 6, ет. 3, ап. 7. Електронният адрес е както следва: info@235.world. Официално регистрираната интернет страница е www.235.world.

В предмета на дейност на дружеството-майка влиза 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; вътрешно и външнотърговска дейност, сделки с интелектуална собственост, управление на активи и имущество; търговско представителство и посредничество; както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона. В случай, че за някоя от посочените дейности се изисква лиценз, регистрация и т.н., същата ще се осъществява след получаването му.

„235 Холдингс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове в състав:

- Юлиан Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Борислав Чачев

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

Към 30.06.2026 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2025 г.- 4).

Регулаторна рамка

Дружеството-майка е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

Капиталът на 235 Холдингс АД е в размер на 2 612 190.22 евро, разпределен в 5 109 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на един глас и с номинална стойност 0.511 евро цента всяка една.

Акциите на дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код 235Н.

1.1 Структура на икономическата група

1.1.1. Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е

инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка 235 Холдингс АД е българско дружество.

1.1.2. Дъщерно дружество

Дъщерно дружество

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 30.06.2026 г. Дружеството-майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следните дъщерни дружества:

Дъщерно дружество	Пряк собственик	Процент на собственост
„235 Дивелъпмънтс“ ЕООД	„235 Холдингс“ АД	100.00%
„Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД	„235 Холдингс“ АД	100.00%

„235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е българско дружество, учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205092613. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7. Предметът на дейност е: придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; предоставяне на консултантски и всякакъв друг вид услуги, свързани с управлението на недвижима собственост и строителството; строителство на недвижими имоти; продажба и търговия със строителни материали, архитектурни услуги, интериорен дизайн и консултации; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена от закона.

Основната задача на дъщерното дружество в рамките на групата е строително предприемачество - закупуване на терени, проектиране, финансиране на строителството на жилища, офиси, търговски обекти, отдаването им под наем и/или продажбата им.

Дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 2 454 202.05 евро.

Дружеството се управлява и представлява от Юлиан Йорданов Арабаджийски.

Дружеството има регистриран клон в Република Гърция. Клонът е отворен през 2019 г. във връзка с намеренията на ръководството за разширяване на бизнеса извън България. Клонът е регистриран в Общия търговски регистър под номер 151689601001 със седалище в гр. Атина. Към 30.06.2026 г. клонът не извършва дейност.

„Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД е българско дружество учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205092734. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7. Предметът

на дейност е: управление на съоръжения, управление на имоти, събития, фирмени счетоводни услуги, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона.

„Фасилити мениджмънт“ е бизнес направление, което обхваща дейностите по експлоатация и поддръжка на сгради и съоръжения - почистване, профилактика и поддръжка на инсталациите, системите за автоматизация и контрол, безопасната и здравословна работна среда и др.

Мисията на дъщерното дружество в рамките на групата е да изгради централизирано, професионално управление на сградите и съоръженията, притежавани от дружествата в групата, както и да предлага комплексни услуги по управление и поддръжка на имоти извън групата.

Дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 25 565.62 евро.

Дружеството се управлява и представлява от Юлиан Йорданов Арабаджийски.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на определени финансови инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Междинният консолидиран финансов отчет е представен в евро и всички показатели са закръглени до най-близките хиляди евро (хил. евро), освен ако е упоменато друго.

(a) Изявление за съответствие

Междинният консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в параграф 1, т. 8 от неговите Допълнителни разпоредби.

(b) Принципи на консолидацията

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието – майка и всички дъщерни предприятия към 30 юни 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията – майка. Налице е контрол, когато компанията – майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или

загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

(с) Отговорности на ръководството

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

Ръководството на групата носи отговорност за прилагането на изискванията на Регламента на ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на групата.

Ръководството на групата потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството на групата потвърждава също, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като годишния консолидиран финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

(d) Принцип на действащото предприятие

Междинният консолидиран финансов отчет е изготвен на принципа - предположение за действащо предприятие, което предполага, че дружествата в групата ще продължат дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на междинният консолидиран финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към края на отчетния период. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Ръководството счита, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на дружествата в групата да продължат да функционират като действащи предприятия, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1. Отчетна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

3.2. Признаване на приходи

Групата признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещаните с договора услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което дружествата в групата очакват да имат право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършваната от дружествата в групата работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби.

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност във всеобхватен доход.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно,

до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху brutната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

3.3. Разходи

Разходите, свързани с дейността на групата, се признават в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход, следвайки принципа на текущото начисляване.

Към разходите за дейността се отнасят и финансовите разходи, които дружествата в групата отчитат и които са свързани с обичайната им дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите от валутни разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

3.4. Данъци върху дохода

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и

- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която групата е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Групата извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Групата компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

3.5. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато групата получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

Изплащаното възнаграждение съответства на вида на предоставяните професионални услуги; нивото на образование на служителя; нивото в корпоративната структура, което заема; професионалният опит; наложените ограничения (забрана за извършване на

определена дейност или действие, несъвместимост за заемане на длъжност по допълнително правоотношение и др.).

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството-майка.

Групата формира единствено постоянно възнаграждение, което се определя в сключените договори. Не се формира и не изплаща променливо възнаграждение. В постоянното възнаграждение се включва:

- основна работна заплата, определена съгласно действащата нормативна уредба и прилаганата система на заплащане на труда;
- допълнителни трудови възнаграждения с непостоянен характер, в предвидените в Кодекса на труда, в наредбата или в друг нормативен акт извънредни случаи, като например за извънреден труд.
- други трудови възнаграждения, определени в нормативен акт
- възнаграждения по договори за управление и други нетрудови договори – плащане, установено в индивидуалния договор, което не е поставено в пряка зависимост от оценката за изпълнението на дейността.

Възнагражденията могат да включват непаричен компенсационен пакет - средства за здравна профилактика, средства за подобряване условията на труда и техническата/компютърна обезпеченост, средства за повишаване на професионалната квалификация, както и допълнителни стимули свързани с доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване и застраховки, при спазване на общите принципи на тази политика.

Групата може да изплаща допълнителни възнаграждения с непостоянен характер и под формата на еднократни възнаграждения за получени годишни резултати, целеви бонуси за изпълнение на допълнително възложени или успешно изпълнени допълнителни задачи. Допълнителни възнаграждения може да се изплащат след положителни финансови резултати за минал период и позитивни прогнози за бъдещ период.

Пенсионни и други задължения към персонала

При прекратяване на трудовото правоотношение на служителите се изплащат обезщетения в случаите, по реда и в размерите, определени в Кодекса на труда.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущи пенсионни и други задължения към персонала по недисконтирана стойност, която групата очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

3.6. Финансови инструменти - първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Групата класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от групата с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни

покупки, се класифицират като финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата. Инвестиции в дългови инструменти, които групата държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на групата, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по предоставени депозити, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружествата в групата. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Когато групата държи търговски вземания с цел събиране на договорните парични потоци, впоследствие ги оценява по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружествата в групата. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горната категория. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Групата признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.
- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.
- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Методологиите и предположенията, използвани в базовите изчисления на очакваните кредитни загуби остават непроменени спрямо тези, приложени през предходната финансова година. При изготвянето на тези приблизителни оценки групата е взела под внимание бизнеса, в който работи, възрастовата структура на своите вземания и тяхната съпоставимост с предходния период.

Търговски вземания и договорни активи

Групата прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това групата определя, че очакваните кредитни загуби за 2023 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване).

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от групата, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато групата е прехвърлила тези права чрез сделка, при

която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което групата запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато групата е запазила всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които групата нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато групата е загубила контрол върху него. Правата и задълженията, които групата запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които групата запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която групата е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Групата класифицира финансовите си пасиви в следната категория:

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Групата отчита задълженията си по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на групата: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по получени депозити.

Отписване на финансови пасиви

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

3.7.Оценяване на справедлива стойност

Групата оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност, както и активи инвестиции на разположение за продажба по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката.

Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за групата.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Групата използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, групата преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Групата на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на финансови активи на разположение за продажба, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като, финансови активи на разположение за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на групата. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите- оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на групата. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, групата определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.8.Капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Среднопретегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средновременния фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

При капитализация, допълнителна емисия или разделяне, броят на обикновените акции, които са в обръщение до датата на това събитие, се коригира, за да се отрази пропорционалната промяна в броя на обикновените акции в обръщение така, сякаш събитието се е случило в началото на представения най-ранен период.

Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от групата. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.9. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

3.10. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени, както следва:

Компютри и офис оборудване

2 години

Имот, машина и съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят в бъдещи периоди.

3.11 Лизинг

На датата на влизане на договора в сила Дружеството от Групата преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива,

възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за по-краткия от срока на лизинга и очакваните полезни животи на активите, както следва:

Сгради

2 години

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по същество), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи (освен ако не бъдат извършени за производството на материални запаси) през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

3.12 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 предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес

комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие 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 предприятие, 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 предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

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 предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, 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 предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие 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 предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „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.

3.13 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество.

Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието – майка.

3.14 Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите на Групата също са с източник България. Активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Счетоводните политики на Дружествата в Групата са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период.

За първи път през 2024 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Групата. Групата не е приела стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

5. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на групата е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.1 Изчисление на очаквани кредитни загуби за предоставени заеми, търговски и други вземания

За изчисляване на очакваните кредитни загуби съгласно МСФО 9 групата използва информация, ориентирана към бъдещето. Признаването на кредитни загуби не зависи от

настъпването на събитие с кредитна загуба. Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите активи. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на дружествата в групата и паричните потоци, които те очакват да получат в действителност.

Към 30 юни 2024 г. по преценка на Ръководството не са начислявани очаквани кредитни загуби.

5.2 Справедлива стойност на финансовите активи

При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов актив. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5.3 Полезен живот на компютри и офис оборудване

Финансовото отчитане на компютрите и офис оборудването включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на групата. Информация за полезния живот на компютрите и офис оборудването е представена в Бележка 3.10.

5.4 Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимия срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

5.5 Лизинги – приблизителна оценка на вътрешно присъщ лихвен процент

Дружеството не може надеждно да определи лихвения процент, заложен в лизинга, следователно, за оценка на задълженията си по лизингите то използва вътрешноприсъщ лихвен процент (ВЛП). Вътрешноприсъщ лихвен процент представлява лихвеният процент, който Дружеството трябва да плати, за да вземе назаем средствата, необходими за придобиването на актив със сходна стойност на актива с право на ползване, за сходен период и със сходно обезпечение в сходна икономическа среда. Следователно вътрешноприсъщият лихвен процент отразява онова, което Дружеството "би трябвало да плати", което изисква приблизителна оценка, когато не са на разположение подлежащи на наблюдение лихвени проценти или когато те трябва да бъдат коригирани за отразяване на условията на лизинга. Дружеството определя приблизително вътрешноприсъщ лихвен процент, използвайки подлежащи на наблюдение входящи данни (например пазарни лихвени проценти).

6. Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет

6.1 Приходи

	01.01.2026- 30.06.2026 EUR'000	01.01.2025- 30.06.2025 EUR'000
Приходи от продажба на дялове	5 925	-
Отчетна стойност на продадени дялове	(2 282)	-
	3 643	-

През 2026 г. Дружество 235 Дивелъпмънтс ЕООД продава 100% от дяловете на своето дъщерно дружество Малина Клуб Резидънс ЕООД.

6.2 Разходи за външни услуги

	01.01.2026- 30.06.2026 EUR'000	01.01.2025- 30.06.2025 EUR'000
Такси ЦД, БФБ, КФН	(3)	(7)
Счетоводни и одиторски услуги	(5)	(6)
Консултантски и други професионални услуги	-	(7)
Абонаменти за специализиран софтуер	-	-
Други услуги	(1)	(1)
	(9)	(21)

6.3 Разходи за персонала

	01.01.2026- 30.06.2026 EUR'000	01.01.2025- 30.06.2025 EUR'000
Разходи за заплати	(13)	(13)
Социални осигуровки и надбанки	(1)	(1)
	(14)	(14)

6.4 Финансови приходи и разходи

Финансови приходи

	01.01.2026- 30.06.2026 EUR'000	01.01.2025- 30.06.2025 EUR'000
Приходи от преоценки на финансови инструменти, по справедлива стойност в печалбата или загубата	-	37
	-	37

Финансови разходи

	01.01.2026- 30.06.2026 EUR'000	01.01.2025- 30.06.2025 EUR'000
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Разходи за преоценки на финансови инструменти, по справедлива стойност в печалбата или загубата	-	-
Разходи за лихви	-	-
Такси и комисионни на инвестиционни посредници	-	-
Банкови такси и комисионни	(1)	-
	(1)	-

6.5 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Дълготрайни материални активи EUR (000)	Земи	Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност			
На 1 януари 2025 г.	1 701	569	2 270
Постъпили през периода	581	12	593
Излезли през периода	-	(581)	(581)
На 31 декември 2025 г.	2 282	-	2 282
Постъпили през периода	-	-	-
Излезли през периода	(2 282)	-	(2 282)
На 30 юни 2026 г.	-	-	-
Амортизация			
На 31 декември 2025 г.	-	-	-
На 30 юни 2026 г.	-	-	-
Балансова стойност			
На 31 декември 2025 г.	2 282	-	2 282
На 30 юни 2026 г.	-	-	-

На база на извършения преглед за обезценка на дълготрайните материални активи, ръководството на Групата не е установило индикатори за това, че балансовата стойност на активите надвишава тяхната възстановима стойност.

6.6 Вземания и предплатени услуги

	30.06.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Предплатени услуги		
Предоставени заеми на свързани лица	173	118
Средства по клиентска сметка при инвестиционен посредник	-	-
Вземания по предоставени заеми	2	-
Вземания от възстановими данъци	-	-
Други вземания	26	6
	201	124

6.7 Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбите или загубите

	30.06.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Капиталови инструменти, в т.ч.:		
Борсови капиталови инструменти	5 441	491
Дялове в чуждестранен инвестиционен фонд	1 959	1 959
	<u>7 400</u>	<u>2 450</u>

Дружеството-майка инвестира в регистрирани на Българска Фондова Борса акции на публични дружества, издадени от български емитенти. Към 30.06.2026 г. и към 31.12.2025 г. за оценката на акциите са използвани пазарни данни.

През 2018 г. дъщерното дружество 235 Дивелъпмънтс ЕООД купува дялове в чуждестранен инвестиционен фонд емитиран в евро.

На 03.06.2026 г. 235 Холдинг АД купува дялове в чуждестранен инвестиционен фонд емитиран в евро. Стойността на инвестицията е 4 950 хил. евро.

Към 30.06.2026 дяловете са преоценени съгласно последно получен отчет от инвестиционния фонд.

6.8 Парични средства и еквиваленти

	30.06.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Безсрочни банкови депозити	131	31
	<u>131</u>	<u>31</u>

Към 30.06.2026 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 131 хил. евро. (2025 г.: 31 хил. евро). Паричните средства в безсрочни банкови депозити не се олихвяват.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе в отчета.

Предприятието прилага прекия метод за отчитане на паричните потоци, при който се отразяват главните групи от брутни парични постъпления и брутни парични плащания.

Паричните потоци се представят в хиляди евро.

6.9 Записан капитал

Към 30.06.2026 г., записаният капитал на Дружеството-майка е в размер на 2 612 хил. евро, разпределен на 5 109 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 0.511 евро цента всяка.

Към 30.06.2026 г. акционерната структура на Дружеството-майка е, както следва:

	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 30.06.2026 '000	% от капитала	Брой притежавани акции	Към 31.12.2025 '000
235 Holdings Limited	18.01%	920 100	470	18.01%	920 100	470
STAK FX LTD	25.95%	1 325 770	678	25.95%	1 325 770	678
ПАВЕЛ КОЛЕСНИКОВ	5.47%	279 505	143	5.47%	279 505	143
Други физически и	50.57%	2 583 625	1 321	50.57%	2 583 625	1 321

юридически
лица

100.00% 5 109 000 2 612 100.00% 5 109 000 2 612

6.9 Търговски и други задължения

	30.06.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Получени търговски заеми от св.лица, вкл. лихви	8	9
Получени търговски заеми, вкл. лихви	43	207
Задължения към клиенти и доставчици	42	646
Задължения към персонал и осигурители	4	5
Други задължения	5	9
	102	876

Към 30.06.2026 г. на Емитента са предоставени заеми от трети лица, както следва:

На 15.10.2024 г. е подписан Договор за депозит между „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984 и „ЕУ Архитектура“ ЕООД, ЕИК 203681771, със следните параметри:

- Размер на депозита: 4 хил. евро
- Лихва: 4.0 / четири процента / % на годишна база
- Срок за погасяване: до 15.10.2026 г.
- Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната

На 03.04.2025 г. е подписан Договор за заем между 235 Дивелъпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613 и Теньо Живков Латев, швейцарски гражданин, със следните параметри:

- Размер на заема: 4 хил. евро
- Лихва: 4 / четири процента / % на годишна база
- Срок за погасяване: до 03.04.2027 г.
- Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната

На 30.03.2026 г. е подписан Договор за заем между 235 Дивелъпмънтс“ ЕООД, ЕИК 205092613 и Теньо Живков Латев, швейцарски гражданин, със следните параметри:

- Размер на заема: 16 хил. евро
- Лихва: 4 / четири процента / % на годишна база
- Срок за погасяване: до 30.03.2027 г.
- Условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната

Задълженията по начислени лихви по получените заеми, са както следва:

- Теньо Латев – 2 хил. евро

- Trimontium Consultants – 17 хил. евро

7. Други оповестявания

7.1 Свързани лица и сделки със свързани лица

Групата определя като свързани лица ключовия управленски персонал и дружествата от групите на „Скуеър Кюб Пропъртис“ АД и „Грийн Таун Проджектс“ АД.

Сделки и незакрити салда с ключов управленски персонал към края на отчетния период

Ключовият управленски персонал на Дружествата в групата включва членовете на Съвета на директорите. Ако не е изрично упоменато, транзакциите с ключов управленски персонал не са извършвани при специални условия. Разчетните суми обичайно се изплащат по банков път.

През представените отчетни периоди групата има неуредени разчети с ключовия управленски персонал по повод на предоставени гаранции и начислените в края на годината възнаграждения:

	30.06.2026	31.12.2025
	EUR'000	EUR'000
Начислени разходи за заплати и осигуровки	14	28
Задължения по неизплатени възнаграждения	2	3

Сделки и незакрити салда с други свързани лица

През 2026 г. Групата е предоставила заеми на свързани лица, както следва:

Грийн Инвестмънт Проджектс АД – 1 хил. евро при 4.00% лихва

Грийн Таун Проджектс ЕООД - 27 хил. евро при 4.00% лихва

Скуеър Кюб Пропъртис АД – 28 хил. евро при 4.00% лихва

Вземанията и задълженията към свързани лица, са както следва:

Задължения по получени заеми:

Към 30.06.2026 г. задълженията по получени заеми и начислена лихва от свързани лица, са както следва:

Скуеър Кюб Венчърс“ ЕООД – 8 хил. евро

Вземания от предоставени заеми:

Към 30.06.2026 г. вземанията по предоставени заеми и начислена лихва на свързани лица, са както следва:

Грийн Инвестмънт Проджектс АД – 2 хил. евро

Грийн Таун Проджектс ЕООД - 97 хил. евро

Скуеър Кюб Пропъртис АД – 73 хил. евро

Скуеър Кюб Венчърс ЕООД - 1 хил. евро

8. Събития след датата на отчета

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в междинния финансов отчет на групата към 30 юни 2026 г.

МЕЖДИНЕН КОСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 30.06.2026 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „235 Холдингс“ АД (Групата) представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата.

Обща информация за икономическата група

„235 Холдингс“ АД е българско акционерно дружество със седалище и адрес на управление гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7.

Електронният адрес на Дружеството е: info@235.world.

Официално регистрираната интернет страница е <https://www.235.world/>.

Дружеството-майка е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор (КФН).

Предметът 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. Придобиване на ценни книжа в компании от други сектори и др.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на дружеството-майка е разпределен в 5 109 000 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 0.511 евро centa за една акция. „235 Холдингс“ АД има издадени един клас акции. Всяка акция на дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на дружеството, съответно на увеличаването на капитала, в търговския регистър.

Акционерната структура към 30.06.2026 г.:

- Брой акции 5 109 000, номинал 0.511 евро centa, в т.ч.:
- Брой акции, притежавани от юридически лица – 2 631 835 (51.52%)
- Брой акции, притежавани от физическите лица- 2 477 165 (48.48%)

Към 30.06.2026 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 Холдингс“ АД:

- СТАК FX – притежава 25.95% от гласовете в общото събрание на Дружеството.
- 235 Holdings Limited – притежава 18.01% от гласовете в общото събрание на Дружеството.
- Павел Колесников- притежава 5.47% от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Дружеството не притежава собствени акции.

„235 Холдингс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове в състав:

- Юлиан Арабаджийски

- Трайче Здравковски
- Борислав Чачев

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

Към 30.06.2026 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 4 служители (2025 г.- 4).

Регулаторна рамка

Дружеството-майка е публично по смисъла на чл.110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от Комисията за финансов надзор.

Акциите на дружеството-майка са допуснати до търговия на регулиран пазар – „Българска фондова борса“ АД с борсов код 235Н.

Структура на икономическата група

Дружество-майка

Това е дружеството, което контролира едно или повече други дружества, в които е инвестирало. Притежаването на контрол означава, че инвеститорът е изложен на, или има права върху променливата възвръщаемост от неговото участие в дружеството, в което е инвестирано, както и има възможност да окаже въздействие върху размера на тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано.

Дружеството-майка „235 Холдингс“ АД е българско дружество.

Дъщерни дружества

Дъщерно дружество е такова дружество, или друга форма на предприятие, което се контролира директно или индиректно от дружеството – майка.

Дъщерните дружества се консолидират от датата, на която ефективният контрол е придобит от Групата, и спират да се консолидират от датата, на която се приема, че контролът е прекратен и е прехвърлен извън Групата. За тяхната консолидация се прилага методът на пълната консолидация.

Към 30.06.2026 г. дружеството майка упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) в капитала на следното дъщерно дружество:

Дъщерно дружество	Пряк притежател	Процент на притежание
„235 Дивелъпмънтс“ ЕООД	„235 Холдингс“ АД	100.00%
„Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД	„235 Холдингс“ АД	100.00%

„235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е българско дружество, учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205092613. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7. Предметът на дейност е: придобиване, управление и покупко-продажба на участия в български и чуждестранни юридически лица; придобиване и инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти; инвестиции в български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, договорни фондове и други инвестиционни фондове; стратегическо и управленско консултиране, управление на проекти; предоставяне на консултантски и всякакъв друг вид услуги, свързани с управлението на недвижима собственост и строителството; строителство на недвижими имоти; продажба и търговия със строителни материали,

архитектурни услуги, интериорен дизайн и консултации; комисионни сделки; вътрешно и външнотърговска дейност, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга стопанска дейност, незабранена от закона.

Основната задача на дъщерното дружество в рамките на групата е строително предприемачество - закупуване на терени, проектиране, финансиране на строителството на жилища, офиси, търговски обекти, отдаването им под наем и/или продажбата им.

Дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 2 454 202.05 евро.

„235 Дивелъпмънтс“ ЕООД се управлява и представлява от Юлиан Йорданов Арабаджийски.

Дружеството има регистриран клон в Република Гърция. Клонът е отворен през 2019 г. във връзка с намеренията на ръководството за разширяване на бизнеса извън България. Клонът е регистриран в Общия търговски регистър под номер 151689601001 със седалище в гр. Атина. Клонът не извършва дейност.

„Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД е българско дружество учредено през 2018 г., регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205092734. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София 1000, р-н Средец, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7. Предметът на дейност е: управление на съоръжения, управление на имоти, събития, фирмени счетоводни услуги, както и всякаква друга стопанска дейност, незабранена от закона.

„Фасилити мениджмънт“ е бизнес направление, което обхваща дейностите по експлоатация и поддръжка на сгради и съоръжения - почистване, профилактика и поддръжка на инсталациите, системите за автоматизация и контрол, безопасната и здравословна работна среда и др.

Мисията на дъщерното дружество в рамките на групата е да изгради централизирано, професионално управление на сградите и съоръженията, притежавани от дружествата в групата, както и да предлага комплексни услуги по управление и поддръжка на имоти извън групата.

Дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 25 565.62 евро.

„Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД се управлява и представлява от Юлиан Йорданов Арабаджийски.

Резултати от дейността

Основните сфери на дейност на „235 Холдингс“ АД са следните:

- 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;
- управление на дружества, върху които дружеството упражнява контрол;
- учредяване на нови дружества;
- финансиране дейността на дружествата от групата.

„235 Холдингс“ АД като холдингово дружество не развива самостоятелна търговска дейност. Усилията са насочени към инвестиции в компании чрез създаване, управление и финансиране на свързани предприятия, поради тази причина приходите на компанията не са регулярни и не е уместно при финансов анализ да се прави сравнение на генерирани приходи и печалби от оперативна дейност на компанията в различни исторически периоди.

Групата приключва първото шестмесечие на 2026 г. с печалба в размер на 3 619 хил. евро, спрямо загуба в размер на 19 хил. евро към 30.06.2025 г.

Балансовата стойност на активите на Групата е в размер на 7 736 хил. евро, спрямо 4 891 хил. евро към 31.12.2025 г. Всеки един елемент от тях е точно отчетен.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Групата „235 Холдингс“ не осъществява действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Наличието на клонове на предприятието

„235 Холдингс“ АД и „Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД нямат регистрирани клонове. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД има регистриран клон в Република Гърция. Клонът е регистриран в Общия търговски регистър под номер 151689601001 със седалище в гр. Атина. Клонът не извършва дейност.

Предвиждано бъдещо развитие на Групата и планирана стопанска политика

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план/дългосрочен план.

Основните цели, които си е поставило ръководството за 2026 г. са съсредоточени в осигуряването на адекватна рентабилност в стойността на инвестицията за своите акционери, както и постигането на висока текуща доходност за тях. Поддържане на съотношението на задълженията и вземанията в пропорция, която да минимизира влиянието върху размера на собствения капитал и оптимизира размера на оборотния капитал. Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

Рискови фактори за дейността

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. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

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 еврото към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. 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 евро, 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.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок. Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти, както на притежаваните, така и на издадените от „235 Холдингс“ АД. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Несистематични рискове

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

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.

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.

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.

Сделките на Дружеството се осъществяват в евро.

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 непряки 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.

Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Към 30.06.2026 г. Групата „235 Холдингс“ АД притежава активи в размер на 7 736 хил. евро.

Към 30.06.2026 г. собственият капитал е в размер на 7 499 хил. евро, формиран от основен капитал от 2 612 хил. евро, законови резерви в размер на 45 хил. евро и печалби в размер 4 842 хил. евро. Пасивите са в размер на 237 хил. евро.

Разходите за дейността на Групата „235 Холдингс“ през периода са в размер на 2 306 хил. евро. През текущия период Групата реализира печалба в размер на 3 619 хил. евро, спрямо загуба в размер на 19 хил. евро към 30.06.2025 г.

Извършваната от Групата дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда или екологията, нито върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхватът и обемът на извършваната от Групата дейност не предполагат зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол.

Дейността на Групата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на вътрешна организация в „235 Холдингс“ са предназначени да гарантират предотвратяване и недопускане на корупция и подкупи, случаи за които досега не са установени.

Важни събития, настъпили от началото на годината

Не са настъпили коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на съставяне на финансовия отчет. Не са известни други важни събития, които биха повлияли на инвестиционния интерес.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя годишни и междинни финансови отчети, които да дават вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на всеки отчетен период, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на настоящия финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за

изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

гр. София

Представляващ,

26.08.2026 г.

Юлиан Арабаджийски

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014
относно обстоятелства, настъпили през първо шестмесечие на 2026 г.
на консолидирана база

През **първото шестмесечие на 2026 г.** „235 Холдингс” АД е оповестило на КФН, БФБ-София и на обществеността следната информация:

- Покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите: 19-06-2026 15:30
- Тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2026 г.: 29-05-2026 12:16
- Годишен консолидиран отчет за 2025г.: 30-04-2026 14:49
- Уведомление за финансовото състояние на индивидуална основа за първо тримесечие на 2026 г.: 23-04-2026 14:10
- Годишен отчет за 2025г.: 31-03-2026 13:12
- Вътрешна информация по чл. 17, §1, във вр. с чл. 7 от Регламент №596/2014 на ЕП и на Съвета: 25-03-2026 16:04
- Тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.: 26-02-2026 10:56
- Протокол от Общо събрание на акционерите: 11-02-2026 12:03
- Тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2025 г.: 29-01-2026 12:34

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през първо шестмесечие на 2026 г. е публикувана на адрес: www.235.world

През **първото шестмесечие на 2026 г.** не е налице информация, свързана пряко или косвено със „235 Холдингс” АД, която не е била направена публично достояние и която:

- би могла да повлияе чувствително върху цената на емитираните от дружеството акции и/или облигации, респ. която разумен инвеститор вероятно би използвал като част от мотивите за своите инвестиционни решения.

- основателно може да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби в правото на Съюза или в националното право, пазарните правила, договор, практика или обичайните правила на регулирания пазар.

гр. София
26.08.2026 г.

Представляващ,
Юлиян Арабаджийски

„235 Холдингс“ АД

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
(съгласно чл.12, ал.1, т.4 от НАРЕДБА № 2 във връзка с чл.100о,
ал.4, т.4 от ЗППЦК)
за първото шестмесечие на 2026 г., на консолидирана база

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 не са настъпили промени в счетоводната политика на емитента.

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

През отчетния период има настъпили промени в група предприятия. През отчетното шестмесечие дъщерното дружество 235 Дивелъпмънтс ЕООД продава 100% от дяловете на своето дъщерно дружество Малина Клуб Резидънс ЕООД.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;

През отчетния период са настъпили организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. Промените се изразяват в продажба на дялове на дъщерно дружество Малина Клуб Резидънс ЕООД.

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

Дружеството не публикува прогнози за резултатите от текущата финансова година.

д) данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

Към 30.06.2026 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 Холдингс“ АД:

- 235 Holdings Lilited – 18.01 %;
- STAK FX - 25.95 %
- Павел Колесников- 5.47%.

е) данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно:

Не са настъпили промени в притежаваните от всеки един от членовете на Съвета на директорите акции за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период (01.01.2026 г.-30.06.2026 г.).

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:

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „235 Холдингс“ АД.

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, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, вкл. допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целиви.:

Към 30.06.2026 г. предоставените и получени заеми, както следва:

На 01.01.2025 г. Ексклузив Фасилитис Мениджмънт ЕООД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 6 хил. лв. със срок до 01.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 13.01.2025 г. „235 Холдингс“ АД е получило средства съгласно подписан договор за депозит с дъщерното дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 4 хил. лв. със срок до 13.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 13.01.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 3 хил. лв. със срок до 13.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 13.01.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 4 хил. лв. със срок до 13.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 16.01.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Ласуис Фемили Офис ЕООД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 16.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 03.02.2025 г. „235 Холдингс“ АД е получило средства съгласно подписан договор за депозит с дъщерното дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Депозитът е в размер на 10 хил. лв. със срок до 03.02.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 03.02.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 8 хил. лв. със срок до 03.02.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 03.02.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 8 хил. лв. със срок до 03.02.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 07.03.2025 г. „235 Холдингс“ АД е получило средства съгласно подписан договор за депозит с дъщерното дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 07.03.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 07.03.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 8 хил. лв. със срок до 07.03.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 07.03.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 7 хил. лв. със срок до 07.03.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 11.03.2025 г. „Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД е получило средства съгласно подписан договор за заем с дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 11.03.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 23.04.2025 г. „Ексклузив Фасилитис Мениджмънт“ ЕООД е получило средства съгласно подписан договор за заем с дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 23.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 17.04.2025 г. 235 Холдингс АД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 30 хил. лв. със срок до 17.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 17.06.2025 г. 235 Холдингс АД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 6 хил. лв. със срок до 17.06.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 01.09.2025 г. 235 Холдингс АД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 3 хил. лв. със срок до 01.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 17.04.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 25 хил. лв. със срок до 17.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 17.04.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 25 хил. лв. със срок до 17.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 09.05.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 09.05.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 17.06.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 6 хил. лв. със срок до 17.06.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 17.06.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 6 хил. лв. със срок до 17.06.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 01.09.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 01.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 01.09.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 01.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 02.09.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 02.09.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 03.10.2025 г. 235 Холдингс АД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 03.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 03.10.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 03.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 15.10.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Венчърс ЕООД. Заемът е в размер на 2 хил. лв. със срок до 15.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 15.10.2025 г. 235 Холдингс АД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 3 хил. лв. със срок до 15.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 15.10.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 3 хил. лв. със срок до 15.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 15.10.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 3 хил. лв. със срок до 15.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 20.10.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Инвестмънт Проджектс ЕООД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 15.10.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 28.11.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Заемът е в размер на 30 хил. лв. със срок до 28.11.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 28.11.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Заемът е в размер на 30 хил. лв. със срок до 28.11.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 28.11.2025 г. 235 Холдингс АД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 30 хил. лв. със срок до 28.11.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 17.12.2025 г. Ексклузив Фасилитис Мениджмънт ЕООД е получил средства съгласно подписан договор за заем дружество „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД. Заемът е в размер на 1 хил. лв. със срок до 17.12.2026 г. и годишна лихва 4%.

На 03.04.2025 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е получило средства съгласно подписан договор за заем с Теньо Живков Латев. Заемът е в размер на 8 хил. лв. със срок до 03.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 16.01.2026 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със 235 Холдингс АД. Предоставените средства по договора за заем са в размер на 34 хил. евро със срок до 16.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 16.01.2026 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем със Скуеър Кюб Пропъртис АД. Предоставените средства по договора за заем са в размер на 28 хил. евро със срок до 16.01.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 20.02.2026 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Таун Проджектс АД. Предоставените средства по договора за заем са в размер на 27 хил. евро със срок до 20.02.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 14.04.2026 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Грийн Инвестмънт Проджектс ЕООД. Предоставените средства по договора за заем са в размер на 1 хил. евро със срок до 14.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 30.04.2026 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е предоставило средства съгласно подписан договор за заем с Ексклузив Фасилитис Мениджмънт ЕООД. Предоставените средства по договора за заем са в размер на 1 хил. евро със срок до 30.04.2027 г. и годишна лихва 4%.

На 30.03.2026 г. „235 Дивелъпмънтс“ ЕООД е получило средства съгласно подписан договор за заем с Теньо Живков Латев. Заемът е в размер на 16 хил. евро със срок до 30.03.2027 г. и годишна лихва 4%.

Всички заеми, които са получени или отпуснати от Емитента до 31.12.2025 г. са превалутирани в евро по курс 1.95583.

26.08.2026 г.

Представляващ,
Юлиян Арабаджийски

Декларация по чл.100а1, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Юлиан Арабаджийски - Представляващ „235 Холдингс“ АД, ЕИК 204744984, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, бул. „Васил Левски“ № 6, ет.3, ап. 7.
2. Евгени Добрев, представляващ „Корпорът Адвайзърс“ ООД, ЕИК 131150764, съставител на финансовите отчети на „235 Холдингс“ АД,

с настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

а) Комплектът консолидирани финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат на групата „235 Холдингс“ АД за първо шестмесечие на 2026 г.;

б) Междинният консолидиран доклад за дейността и пояснителната информация към междинния консолидиран отчет съдържат достоверен преглед на информацията за важни събития, настъпили през първото шестмесечие и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които са изправени дружествата в групата през останалата част от финансовата година, както и информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Юлиан Арабаджийски:

Евгени Добрев:

**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 ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.**

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

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

Към 30.06.2026 г. следните акционери притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в „235 Холдингс“ АД:

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

„235 Холдингс“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите съставен от трима членове в състав:

- Юлиян Арабаджийски
- Трайче Здравковски
- Борислав Чачев

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 шестмесечие няма открито производство по несъстоятелност на дружеството или за негово дъщерно дружество .

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетното шестмесечие дъщерното дружество 235 Дивелъпмънтс ЕООД продава 100% от дяловете на своето дъщерно дружество Малина Клуб Резидънс ЕООД. Стойността на продажбата е 5 925 хил. евро.

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

Няма промяна на одитора на Дружеството за финансовата 2026 г.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо 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 и/или срещу дружеството или негово дъщерно дружество с цена на иска по-голяма от 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 е извършвана продажба на дялове на негово дъщерно дружество. Дъщерното дружество 235 Дивелъпмънтс ЕООД продава 100% от дяловете на своето дъщерно дружество Малина Клуб Резидънс ЕООД.

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.

26.08.2026 г.

Представляващ,
Юлиян Арабаджийски