

Консолидиран финансов отчет

СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

## Страница

|                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------|---|
| Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | 1 |
| Консолидиран отчет за финансовото състояние                             | 2 |
| Консолидиран отчет за промените в собствения капитал                    | 4 |
| Консолидиран отчет за паричните потоци                                  | 6 |
| Пояснения към консолидирания финансов отчет                             | 7 |

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31 декември 2025

|                                                           | Пояснение | 12.2025<br>‘000 лв. | 12.2024<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Печалба от основна дейност                                | 8         | 3 381               | 1 376               |
| Печалба / (Загуба) от финансова дейност                   | 9         | (1 717)             | (1 352)             |
| Резултат от операции с инвестиционни имоти                | 10        | 4 590               | 1 200               |
| Други приходи                                             | 11        | 523                 | 2                   |
| Разходи за материали                                      | 12        | (8)                 | (6)                 |
| Разходи за външни услуги                                  | 13        | (3 188)             | (393)               |
| Разходи за амортизация                                    | 18        | (10)                | -                   |
| Разходи за персонала                                      | 14        | (392)               | (285)               |
| Други разходи                                             | 15        | (308)               | (81)                |
| <b>Печалба преди данъци</b>                               |           | <b>2 871</b>        | <b>461</b>          |
| Изменение на отсрочени данъци, нето                       |           | (1)                 | (64)                |
| <b>Печалба за годината</b>                                |           | <b>2 870</b>        | <b>397</b>          |
| <b>Общо всеобхватен доход за периода</b>                  |           | <b>2 870</b>        | <b>397</b>          |
| <b>Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:</b> |           |                     |                     |
| Неконтролиращото участие                                  |           | 198                 | 36                  |
| Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка    |           | 2 672               | 397                 |
| <b>Доход на акция в лв.</b>                               | 16        | <b>0,50</b>         | <b>0,48</b>         |

**Съставил:**

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 14.04.2026 г.

**Изпълнителен директор :**

Явор Ангелов

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

|                                        | Пояснение | 2025<br>‘000 лв. | 2024<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                          |           |                  |                  |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |           |                  |                  |
| Имоти, машини и съоръжения             | 18.1      | 1 237            | 689              |
| Инвестиции в асоциирани предприятия    | 17        | -                | 2 024            |
| Инвестиционни имоти                    | 19        | 21 967           | 15 868           |
| Дългосрочни финансови активи           | 20.1      | 228              | 128              |
| Дългосрочни търговски и други вземания | 21        | 1 297            | 5 176            |
| Предплатени разходи                    |           | 203              | -                |
| Репутация                              | 6         | 22 577           | 375              |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |           | <b>47 509</b>    | <b>24 260</b>    |
| <b>Текущи активи</b>                   |           |                  |                  |
| Материали                              |           | 24 356           | 291              |
| Търговски и други вземания             | 21        | 90 166           | 16 579           |
| Вземания от свързани лица              | 28.2      | -                | 7 380            |
| Краткосрочни финансови активи          | 20.2      | 51 965           | 33 257           |
| Предплатени разходи                    |           | 204              | 18               |
| Пари и парични еквиваленти             | 22        | 928              | 290              |
| <b>Текущи активи</b>                   |           | <b>167 619</b>   | <b>57 815</b>    |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                     |           | <b>215 128</b>   | <b>82 075</b>    |

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне : 14.04.2026 г.

Изпълнителен директор :  
Явор Ангелов

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

|                                                 | Пояснение | 2025<br>‘000 лв. | 2024<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>                |           |                  |                  |
| <b>Собствен капитал</b>                         |           |                  |                  |
| Акционерен капитал                              | 23.1      | 10 696           | 10 696           |
| Резерви                                         | 23.2      | 7 133            | 7 133            |
| Натрупана печалба                               |           | 17 136           | 10 218           |
| <b>Собствен капитал, принадлежащ на групата</b> |           | <b>34 965</b>    | <b>28 047</b>    |
| Неконтролиращо участие                          |           | 6 694            | 36               |
| <b>Общо собствен капитал</b>                    |           | <b>41 659</b>    | <b>28 083</b>    |
| <b>Пасиви</b>                                   |           |                  |                  |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                          |           |                  |                  |
| Дългосрочна част на облигационен заем           | 24.1      | 85 091           | 30 000           |
| Дългосрочни банкови заеми                       | 24.2      | 5 488            | 7 588            |
| Отсрочени данъци, нетно                         | 25        | 1 386            | 752              |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                          |           | <b>91 965</b>    | <b>38 340</b>    |
| <b>Текущи пасиви</b>                            |           |                  |                  |
| Текущи заеми                                    | 24        | 64 509           | 10 909           |
| Краткосрочна част на облигационен заем          | 24.1      | 3 917            | 4 206            |
| Задължения за данък върху дохода                | 26        | 7                | -                |
| Търговски и други задължения                    | 27        | 13 071           | 532              |
| Задължения към свързани лица                    | 28        | -                | 5                |
| <b>Текущи пасиви</b>                            |           | <b>81 504</b>    | <b>15 652</b>    |
| <b>Общо пасиви</b>                              |           | <b>173 469</b>   | <b>53 992</b>    |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>           |           | <b>215 128</b>   | <b>82 075</b>    |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне : 14.04.2026 г.

Изпълнителен директор :  
Явор Ангелов

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2025 г.

| Всички суми са<br>представени в '000 лв. | Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД |                                 |                       |                     |                         |                           |                                                           | Неконтролиращо<br>участие | Общо<br>собствен<br>капитал |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|                                          | Акционерен<br>капитал                                                       | Резерв от<br>емисия<br>на акции | Преоценъчен<br>резерв | Законови<br>резерви | Допълнителни<br>резерви | Неразпределена<br>печалба | Общо собствен<br>капитал<br>принадлежащ<br>на акционерите |                           |                             |
| Салдо към 1 януари 2025 г.               | 10 696                                                                      | 5 348                           | (47)                  | 995                 | 837                     | 10 218                    | 28 047                                                    | 36                        | 28 083                      |
| Печалба за периода                       | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | 2 672                     | 2 672                                                     | 198                       | 2 870                       |
| Общо всеобхватен доход<br>за периода     | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | 2 672                     | 2 672                                                     | 198                       | 2 870                       |
| Други изменения                          | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | 4 299                     | 4 299                                                     | 6 460                     | 10 759                      |
| Ефект от бизнес<br>комбинация            | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | (53)                      | (53)                                                      | -                         | (53)                        |
| Салдо към 31 декември<br>2025            | 10 696                                                                      | 5 348                           | (47)                  | 995                 | 837                     | 17 136                    | 34 965                                                    | 6 694                     | 41 659                      |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне : 14.04.2026 г.

Изпълнителен директор :  
Явор Ангелов

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 31 декември 2025 г.(продължение)

| Всички суми са<br>представени в '000 лв. | Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД |                                 |                       |                     |                         |                           |                                                           | Неконтролиращо<br>участие | Общо<br>собствен<br>капитал |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|                                          | Акционерен<br>капитал                                                       | Резерв от<br>емисия<br>на акции | Преоценъчен<br>резерв | Законови<br>резерви | Допълнителни<br>резерви | Неразпределена<br>печалба | Общо собствен<br>капитал<br>принадлежащ<br>на акционерите |                           |                             |
| Салдо към 1 януари 2024 г.               | 10 696                                                                      | 5 348                           | (47)                  | 995                 | 837                     | 10 132                    | 27 961                                                    | 36                        | 27 997                      |
| Печалба за периода                       | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | 397                       | 397                                                       | -                         | 397                         |
| Общо всеобхватен доход<br>за периода     | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | 397                       | 397                                                       | -                         | 433                         |
| Други изменения                          | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | -                         | -                                                         | -                         | -                           |
| Ефект от бизнес<br>комбинация            | -                                                                           | -                               | -                     | -                   | -                       | (311)                     | (311)                                                     | -                         | (311)                       |
| Салдо към 31 декември<br>2024 г.         | 10 696                                                                      | 5 348                           | (47)                  | 995                 | 837                     | 10 218                    | 28 047                                                    | 36                        | 28 083                      |

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 14.04.2026 г.

Изпълнителен директор :

Явор Ангелов

## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината към 31 декември 2025

| Пояснение                                            | 2025<br>'000 лв. | 2024<br>'000 лв. |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                            |                  |                  |
| Заеми, предоставени на други предприятия             | (4 606)          | (19 827)         |
| Постъпления по предоставени заеми                    | -                | 5 230            |
| Постъпления по краткосрочни заеми                    | 61 232           | 20 401           |
| Плащания по краткосрочни заеми                       | (70 552)         | (16 881)         |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти     | 18 551           | 15 640           |
| Плащания за придобиване на финансови инструменти     | (9 262)          | (22 748)         |
| Получени лихви                                       | 414              | 513              |
| Постъпления от клиенти                               | 2 675            | -                |
| Плащания на доставчици                               | (3 204)          | (303)            |
| Парични потоци, свързани с възнаграждения            | (789)            | (148)            |
| Плащания или възстановявания на данъци върху дохода  | 46               | (8)              |
| Други парични потоци от оперативна дейност           | 2 291            | (7)              |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>     | <b>(3 204)</b>   | <b>(18 138)</b>  |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                         |                  |                  |
| Постъпления от бизнескомбинации                      | -                | -                |
| Продажба на дъщерни дружества                        | -                | -                |
| Придобиване на дъщерни дружества                     | -                | -                |
| Придобиване на инвестиционни имоти                   | -                | 1 141            |
| Други плащания от инвестиционна дейност              | 236              | -                |
| <b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>          | <b>236</b>       | <b>1 141</b>     |
| <b>Финансова дейност</b>                             |                  |                  |
| Постъпления от дългосрочни заеми                     | 13 811           | 26 000           |
| Плащания по дългосрочни заеми                        | (5 587)          | (6 430)          |
| Платени лихви                                        | (4 318)          | (2 322)          |
| Други плащания от финансова дейност                  | (300)            | (59)             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>      | <b>3 606</b>     | <b>17 189</b>    |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>    | <b>638</b>       | <b>192</b>       |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината    | 290              | 98               |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b> | <b>928</b>       | <b>290</b>       |

22

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 14.04.2026 г.

Изпълнителен директор :

Явор Ангелов



## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Информация за Групата

Групата на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД включва дружеството-майка и неговите две дъщерни дружества към 31.12.2025 г. –Имоти-С АД и Устрем Холдинг АД

**„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД** (дружество-майка) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 13 487 от 1996 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, ап. офис 9.

Първоначално Дружеството-майка е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд „Северкооп-Гъмза“ АД.

През 1998 година в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и § 4 от ПЗР на Закона за приватизационните фондове дружеството-майка преурежда дейността си като холдинг.

Дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Основният предмет на дейност на Групата е:

- Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;
- Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва;
- Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира;
- Извършване на всяка друга дейност, незабранена от закона

На 18.09.2018 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на дружеството-майка, реализирано чрез публично предлагане на 2 673 899 бр. нови обикновени, поименни, безналични акции с право на глас. Номиналната стойност на всяка една от новите акции е 2,00 лв./акция и емисионна стойност 4,00 лв./акция. В резултат от това увеличение акционерният капитал на дружеството-майка е увеличен от 5 347 798,00 лева на 10 695 596,00 лв.

През представените отчетни периоди „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД упражнява контрол и включва в консолидацията на следните дружества:

- „Имоти – С“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;
- „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД, гр. София (Дъщерно дружество на Имоти – С АД), регистрирано в България с предмет на дейност покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба;
- „Имоти – Т“ ЕООД гр. София (Дъщерно дружество на Имоти – С АД), регистрирано в България с предмет на дейност покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел

продажба;

- „Сигничър Пропъртис Сааша Попов“ ЕООД (Дъщерно дружество на Имоти – С АД), гр. София регистрирано в България с предмет на дейност придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление и експлоатация на недвижими имоти.
- „Устрем Холдинг“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;
  - „Ключ България“ ЕООД (Дъщерно дружество на Устрем Холдинг АД), гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност Покупка на стоки или вещи, дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти ;
- „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД (Дъщерно дружество на Ключ България ЕООД), гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в недвижими имоти с цел продажба.;
- „Сигма Пропърти“ ЕООД (Дъщерно дружество на Ключ България ЕООД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти.
- „Еуробилд“ ЕООД (Дъщерно дружество на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти.
- „Рой Мениджмънт“ ЕООД (Дъщерно дружество на Сигма Пропърти ЕООД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност консултации и изготвяне финансово - икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти.
- „БС Билд Инвест“ ЕООД (Дъщерно дружество на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност консултации и изготвяне финансово - икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти.

Към 31 декември 2025 г. в дружествата на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД работят 20 служители на трудов договор и договор за управление.

Отчетите на дружеството-майка и на дружествата, включени в консолидацията, са изготвени към 31 декември 2025г.

#### **Войната в Украйна – влияние върху дейността**

Във връзка с възникналият на 24 февруари 2022 год военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на консолидирания отчет и наложените санкции и ограничителни мерки на Руската федерация и свързани с нея физически и юридически лица. Северкооп-Гъмза Холдинг АД отбелязва, че през отчетната финансова година Групата не е осъществявала сделки и няма вземания или задължения към физически или юридически лица, спрямо които има наложени ограничителни мерки.

Ръководството на Групата наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от войната върху дейността ѝ. На този етап тя не оказва пряко непосредствено влияние върху дейността на Групата. Поради това, ръководството на Групата не е идентифицирало области

в консолидирания финансов отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

### 1.1. Собственост и управление на дружеството-майка

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е публично дружество съгласно българския Закон за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството-майка се търгуват на официалния сегмент на Българска фондова борса АД, гр. София.

Дружеството-майка е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 31 декември 2025 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов  
Десислава Будьонова Чакърлова  
Ивайла Бисерова Чонгова

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5% от капитала на дружеството-майка към 31 декември 2025 г.:

Групата няма крайно предприятие майка.

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Селена Холдинг АД | 14,99% |
| Зем Инвест ЕООД   | 18,39% |

### 1.2. Структура на Групата

Структурата на Групата включва „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД като дружество-майка и посочените по-долу дъщерни дружества:

| Наименование на дъщерното дружество  | 2025<br>% участие | 2024<br>% участие |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| „Имоти-С“ АД                         | 95.71             | 95.71             |
| „Имоти - Т“ ЕООД                     | 100.00            | 100.00            |
| „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД            | 100.00            | 100.00            |
| „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД | 100.00            | 100.00            |
| „Устрем Холдинг“ АД                  | 48.69             | 48.69             |
| „Ключ Болгария“ ЕООД                 | 100.00            | 100.00            |
| „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД     | 100.00            | 100.00            |
| „Сигма Пропърти“ ЕООД                | 100.00            | 100.00            |
| „Еуробилд“ ЕООД                      | 100.00            | 100.00            |
| „Рой Мениджмънт“ ЕООД                | 100.00            | 100.00            |
| „БС Билд Инвест“ ЕООД                | 100.00            | 100.00            |

Дружеството-майка и дъщерните дружества извършват своята дейност на територията на Република България.

## 2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният годишен финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за

счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружествата от Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Консолидираният годишен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### **3. Промени в счетоводната политика**

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2024 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на групата освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.**

- Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:
- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.:
- Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
- Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
- Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 01 януари 2024 г.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на

Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 01 януари 2025 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 01 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
  - о Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения в МСФО 9 и МСФО 7);
  - о Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.

### **3.3. Приложима мерна база**

Настоящият годишен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи приложения**

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

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

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

### **4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

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

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

#### **4.3. Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която са регистрирани дружествата от нея. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във консолидираните финансови отчети на Групата също е българският лев.

#### **4.4. База за консолидация**

В консолидирания финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2025 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. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

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 МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ 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.

#### **4.5. Бизнес комбинации**

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

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

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

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



разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

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

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

#### **4.6. 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 трансакции 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 Дружеството-майка. Делът на неконтролиращото участие на Групата към края на отчетния период е показан в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и в консолидирания отчет за финансовото състояние.

#### **4.7. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата.

Групата определя два основни сегмента на опериране – Сегмент на Финансова дейност и Сегмент на опериране с недвижими имоти

Сегментът на финансова дейност се характеризира с опериране в областта на инвестирането във финансови активи – финансови инструменти, краткосрочни и дългосрочни, вземания и финансиране на дружествата от групата срещу насрещна престация лихва.



Сегментът на опериране с недвижими имоти се характеризира със закупуване и управление на инвестиционни имоти с цел отдаване под наем или бъдещо реализиране при значително по високи цени, с цел формиране на положителен финансов резултат.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно, тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии, ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

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

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди това се отнася предимно за офиса на Групата, намиращ се в гр. София.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за реструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди. Не се прилага асиметрично разпределение между сегментите.

#### **4.8. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние**

##### **4.8.1. Инвестиционни имоти**

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

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

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

##### **4.8.2. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне на репутацията е представено в пояснение 5.2. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

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

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

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 5.2).

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен за годината.

#### **4.8.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия**

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

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

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

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

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

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

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

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

#### **4.8.4. Имоти, машини и съоръжения**

Имоти, машини и съоръжения се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Групата е определила стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващото оценяване на имоти, машини и съоръжения се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, които водят до подобрене в състоянието на актива над първоначално оценената стандартна ефективност или до увеличаване на бъдещите икономически изгоди, се капитализират в стойността на актива. Всички други последващи разходи се признават текущо в периода, в който са направени.

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Дълготрайните материални активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход. Частта от компонентата "преоценъчен резерв", отнасяща се за продадения актив, се прехвърля директно към компонента "неразпределена печалба" в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

Земи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на

очаквания полезен живот, съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, както следва:

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| - сгради                          | 25 години;          |
| - превозни средства               | 4 години            |
| - машини и оборудване             | 6,67 – 7,69 години; |
| - компютри, компютърно оборудване | 2 години            |
| - стопански инвентар и други      | 7 години            |

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

#### **4.8.5. Други нематериални активи**

Другите нематериални активи са представени в консолидирания финансов отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелства, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност.

Нематериалните активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи икономически изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на "нематериалните активи" се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към "други приходи от дейността" в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Амортизациите на нематериалните активи се начисляват на линейна база за срока на полезен живот на съответните активи. Амортизирането на активите започва от месеца, следващ месеца на придобиването на актива или въвеждането му в експлоатация. Полезният живот по групи активи е съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Срокът на годност по групи активи е както следва:

|           |           |
|-----------|-----------|
| - софтуер | 2 години; |
|-----------|-----------|

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

#### **4.8.6. Акционерен капитал**

Акционерен капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация на Дружеството – майка.

#### **4.8.7. Резерви и неразпределена печалба**

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати или реализиране на бизнес комбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата.

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

#### **4.8.8. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си. Паричните средства в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г. и съответно 31 декември 2024 г.

#### **4.8.9. Задължения към наети лица**

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

#### **4.8.10. Приходи**

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с приходи от наеми, лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други.

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

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

#### **4.8.11. Приходи от лихви и дивиденди**

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

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

#### **4.8.12. Оперативни разходи**

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

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

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

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

#### **4.8.13. Разходи за лихви и разходи по заеми**

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

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

#### **4.8.14. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2025 г. той също е бил 10 %. За 2024 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружествата от Групата прилагат балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

#### **4.8.15. Дивиденди**

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

През текущия период Групата не е разпределяла дивиденди.

#### **4.8.16. Доход на акция**

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

#### **4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

##### **4.9.1. Признаване и отписване**

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

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

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

##### **4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

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

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

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

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

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

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

##### **4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

###### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

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

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;



- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

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

#### **Търговски вземания**

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

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.9.4. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

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

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

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а загубата от обезценката и печалбата от обратно проявление на



обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“.

#### **4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

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

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

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Всички разходи, свързани с лихви, се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

#### **4.9.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

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

#### **4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или

обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават. Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен. Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия. Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 30.

#### **4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

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

##### **4.11.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви**

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

##### **4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на

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

#### **4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.12.1. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 5. При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.12.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 18.1. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

#### 4.12.3. Обезценка на нефинансови активи

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

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

#### 4.12.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

#### 4.12.5. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови 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 инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. Пояснение 32.4)

### 5. База за консолидация

#### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерно Дружество              | 31.12.2025    |                                   | 31.12.2024    |                                   |
|---------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
|                                       | Пряко участие | Размер на инвестицията в хил. лв. | Пряко участие | Размер на инвестицията в хил. лв. |
| „Устрем Холдинг“ АД – през Имоти С АД | 48,69         | 2 024                             | 48,69         | 2 024                             |
| „Имоти“ С АД                          | 95,71         | 2 024                             | 95,71         | 2 024                             |
| „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД             | 100,00        | 5                                 | 100,00        | 5                                 |
| „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД  | 100,00        | 730                               | 100,00        | 730                               |

## 5.2. Покупка на 100,00% от „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД

На 05.04.2023 г. дъщерното дружество Имоти – С АД купува 100% от дяловете на „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД. Общата продажба стойност възлиза на 1 074 хил.лв.

Ефектът към датата на придобиването 05.04.2023 г е представен както следва:

|                                                                          | хил.лв.                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Основен капитал на дружеството                                           | 730                                                          |
| Резерви                                                                  | -                                                            |
| Фин. резултат от минали години                                           | (6)                                                          |
| Текущ финансов резултат                                                  | -                                                            |
| <b>Нетна стойност на активите</b>                                        | <b>724</b>                                                   |
| <br>                                                                     |                                                              |
|                                                                          | <b>Балансова<br/>стойност<br/>към датата<br/>на продажба</b> |
| <i>Финансовата информация е към 05.04.2023 г.</i>                        | <b>‘000 лв.</b>                                              |
| Инвестиционни имоти                                                      | 722                                                          |
| <b>Нетекущи активи</b>                                                   | <b>722</b>                                                   |
| Търговски и други вземания                                               | 2                                                            |
| <b>Текущи активи</b>                                                     | <b>724</b>                                                   |
| <b>Общо активи</b>                                                       | <b>724</b>                                                   |
| Задължения                                                               | -                                                            |
| <b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>                                | <b>724</b>                                                   |
| <br>                                                                     |                                                              |
| <b>Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции<br/>100,00%</b> | <b>724</b>                                                   |
| <br>                                                                     |                                                              |
| Платено възнаграждение                                                   | (1 074)                                                      |
| Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти                         | -                                                            |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при продажба</b>                          | <b>(1 074)</b>                                               |
| <br>                                                                     |                                                              |
|                                                                          | <b>‘000 лв.</b>                                              |
| Подлежащо на плащане възнаграждение                                      | 1 074                                                        |
| Нетни активи при покупка                                                 | (724)                                                        |
| Репутация                                                                | 351                                                          |

### 5.3. Покупка на 100 % от „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД

На 14.06.2023 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД купува 100 % от дяловете на „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД. Общата продажба стойност възлиза на 5 хил.лв.

Ефектът към датата на придобиването 14.06.2023 г е представен както следва:

|                                                                      | хил.лв.                                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Основен капитал на дружеството                                       | 5                                                |
| Резерви                                                              | -                                                |
| Фин. резултат от минали години                                       | (24)                                             |
| Текущ финансов резултат                                              | -                                                |
| <b>Нетна стойност на активите</b>                                    | <b>(19)</b>                                      |
|                                                                      |                                                  |
|                                                                      | <b>Балансова стойност към датата на продажба</b> |
| <i>Финансовата информация е към 14.06.2023 г.</i>                    | <b>'000 лв.</b>                                  |
| <b>Нетекущи активи</b>                                               | <b>-</b>                                         |
|                                                                      |                                                  |
| Материални запаси                                                    | 2                                                |
| Търговски и други вземания                                           | 3                                                |
| <b>Текущи активи</b>                                                 | <b>5</b>                                         |
| <b>Общо активи</b>                                                   | <b>5</b>                                         |
| Задължения                                                           | (24)                                             |
| <b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>                            | <b>(19)</b>                                      |
|                                                                      |                                                  |
| <b>Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции 100,00%</b> | <b>(19)</b>                                      |
|                                                                      |                                                  |
| Платено възнаграждение                                               | -                                                |
| Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти                     | -                                                |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при продажба</b>                      | <b>-</b>                                         |
|                                                                      | <b>'000 лв.</b>                                  |
|                                                                      |                                                  |
| Подлежащо на плащане възнаграждение                                  | 5                                                |
| Нетни активи при покупка                                             | (19)                                             |
| Репутация                                                            | 24                                               |

## 6. Репутация

хил. лв.

Начално салдо 01 януари 2024 г.  
Крайно салдо 31 декември 2024 г.  
Крайно салдо 31 декември 2025 г.

|        |
|--------|
| -      |
| 375    |
| 22 577 |

## 7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Сегмент Финансова дейност и Сегмент Недвижими имоти. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2025 г., както следва:

|                                            | Финансова<br>дейност | Недвижими<br>имоти | Елиминации      | Общо           |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|----------------|
|                                            | 2025                 | 2025               | 2025            | 2025           |
|                                            | хил. лв.             | хил. лв.           | хил. лв.        | хил. лв.       |
| Печалба от основна дейност                 | 3 120                | 3 915              | (16)            | 7 019          |
| Печалба / (Загуба) от финансова дейност    | (151)                | (1 530)            | (36)            | (1 717)        |
| Резултат от операции с инвестиционни имоти | -                    | 952                | -               | 952            |
| Други приходи                              | -                    | 523                | -               | 523            |
| Разходи за материали                       | -                    | (8)                | -               | (8)            |
| Разходи за външни услуги                   | (784)                | (2 422)            | 18              | (3 188)        |
| Разходи за амортизация                     | (9)                  | (1)                | -               | (10)           |
| Разходи за персонала                       | (92)                 | (300)              | -               | (392)          |
| Други разходи                              | (-)                  | (308)              | -               | (308)          |
| <b>Печалба преди данъци</b>                | <b>2 084</b>         | <b>821</b>         | <b>(34)</b>     | <b>2 871</b>   |
| Разход за данък върху дохода               | -                    | (1)                | -               | (1)            |
| <b>Печалба за годината</b>                 | <b>2 084</b>         | <b>820</b>         | <b>(34)</b>     | <b>2 870</b>   |
| <b>Активи на сегмента</b>                  | <b>155 973</b>       | <b>115 667</b>     | <b>(56 512)</b> | <b>215 128</b> |
| <b>Административни сгради на Групата</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>689</b>      | <b>689</b>     |
| <b>Пасиви на сегмента</b>                  | <b>119 516</b>       | <b>105 859</b>     | <b>(51 906)</b> | <b>173 469</b> |

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2024 г., както следва:

|                                            | Финансова<br>дейност | Недвижими<br>имоти | Елиминации      | Общо          |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------|---------------|
|                                            | 2024                 | 2024               | 2024            | 2024          |
|                                            | хил. лв.             | хил. лв.           | хил. лв.        | хил. лв.      |
| Печалба от основна дейност                 | 1 376                |                    |                 | 1 376         |
| Печалба / (Загуба) от финансова дейност    | (548)                | (417)              | (387)           | (1 352)       |
| Пачалба от продажба на дъщерно дружество   | -                    | 1 200              | -               | 1 200         |
| Резултат от операции с инвестиционни имоти | -                    | 2                  | -               | 2             |
|                                            | -                    | (6)                | -               | (6)           |
| Други приходи                              | (353)                | (58)               | 18              | (393)         |
| Разходи за външни услуги                   | (157)                | (128)              | -               | (285)         |
| Разходи за персонала                       | (-)                  | (81)               | -               | (81)          |
| Други разходи                              | 1 376                |                    |                 | 1 376         |
| <b>Печалба преди данъци</b>                | <b>318</b>           | <b>143</b>         | <b>(-)</b>      | <b>461</b>    |
| Разход за данък върху дохода               | (47)                 | (17)               | -               | (64)          |
| <b>Печалба за годината</b>                 | <b>271</b>           | <b>127</b>         | <b>-</b>        | <b>398</b>    |
| <b>Активи на сегмента</b>                  | <b>77 253</b>        | <b>22 872</b>      | <b>(18 050)</b> | <b>82 075</b> |
| <b>Административни сгради на Групата</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>689</b>      | <b>689</b>    |
| <b>Пасиви на сегмента</b>                  | <b>50 626</b>        | <b>14 320</b>      | <b>(10 954)</b> | <b>53 992</b> |

#### 8. Печалба от основна дейност

|                                               | 12.2025      | 12.2024      |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | хил. лв.     | хил. лв.     |
| Печалба от продажба на финансови активи       | 168          | 131          |
| Загуба от продажба на финансови активи        | (6)          | (8)          |
| Печалба от преоценка на финансови инструменти | 3 396        | 1 411        |
| Загуба от преоценка на финансови инструменти  | (177)        | (158)        |
| <b>Печалба / (Загуба) от основна дейност</b>  | <b>3 381</b> | <b>1 376</b> |

#### 9. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

| 12.2025  | 12.2024  |
|----------|----------|
| хил. лв. | хил. лв. |



|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Приходи от лихви и неустойки                        | 4 849          | 1 025          |
| Разходи за лихви и неустойки                        | (6 385)        | (2 298)        |
| Загуба от кредитна обезценка на вземания            | (275)          | (190)          |
| Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка | 259            | 184            |
| Приходи от дивиденди                                | -              | -              |
| Други финансови разходи                             | (165)          | (73)           |
| <b>Печалба / (Загуба) от финансова дейност</b>      | <b>(1 717)</b> | <b>(1 352)</b> |

#### 10. Резултат от операции с инвестиционни имоти

|                                                           | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                           | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Приходи от продажба на дълготрайни активи                 | -               | 29              |
| Балансова стойност на продадени дълготрайни активи        | -               | -               |
| <b>Печалба от продажба</b>                                | <b>-</b>        | <b>29</b>       |
| Приходи от наем                                           | 2 326           | 124             |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 2 197           | 1 047           |
| Други приходи                                             | 67              | -               |
| <b>Общо други доходи, нето</b>                            | <b>4 590</b>    | <b>1 200</b>    |

#### 11. Други приходи

|                         | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
|                         | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Финансирания от бюджета | -               | 2               |
| Други приходи           | 523             | -               |
|                         | <b>523</b>      | <b>2</b>        |

#### 12. Разходи за материали

|             | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|-------------|-----------------|-----------------|
|             | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Консумативи | (8)             | (6)             |
| Акcesoари   | (-)             | (-)             |
|             | <b>(8)</b>      | <b>(6)</b>      |

### 13. Разходи за външни услуги

|                              | 12.2025<br>хил.лв. | 12.2024<br>хил.лв. |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Застраховки                  | (256)              | (242)              |
| Такса банка довереник        | (121)              | (58)               |
| Наеми и консумативи          | (2 009)            | (7)                |
| Счетоводни услуги и одит     | (191)              | (28)               |
| Такси КФН и БФБ              | (28)               | (15)               |
| Професионални услуги         | (447)              | (8)                |
| ЦД и Сервиз финансови пазари | (25)               | (2)                |
| Други                        | (111)              | (33)               |
|                              | <b>(3 188)</b>     | <b>(393)</b>       |

### 14. Разходи за персонал

|                       | 12.2025<br>хил.лв. | 12.2024<br>хил.лв. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Разходи за заплати    | (353)              | (267)              |
| Разходи за осигуровки | (39)               | (18)               |
|                       | <b>(392)</b>       | <b>(285)</b>       |

### 15. Други разходи

|                       | 12.2025<br>хил.лв. | 12.2024<br>хил.лв. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Местни данъци и такси | (170)              | (81)               |
| Отписани активи       | (139)              | (-)                |
| Други                 | (-)                | (-)                |
|                       | <b>(309)</b>       | <b>(81)</b>        |

### 16. Доход на акция

|                                    | 12.2025<br>в лв. | 12.2024<br>в лв. |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Печалба подлежаща на разпределение | 2 672 000        | 397 000          |
| Средно-претеглен брой акции        | 5 347 798        | 5 347 798        |
|                                    | <b>0,50</b>      | <b>0,07</b>      |

### 17. Инвестиции в асоциирани предприятия

Към 31.12.2025 г. дружеството майка притежава чрез дъщерното си дружество Имоти С АД 48,69% от капитала на Устрем Холдинг АД.

|                   | Участие в<br>% | 2025<br>хил.лв. | Участие в<br>% | 2024<br>хил.лв |
|-------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Устрем Холдинг АД | -              | -               | 48,69          | 2 024          |
| <b>ОБЩО:</b>      | -              | -               | <b>48,69</b>   | <b>2 024</b>   |

## 18. Дълготрайни материални и нематериални активи

### 18.1. Имоти, машини и съоръжения

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. имоти, машини и съоръжения на Групата са както следва:

|                                                   | Земи<br>(терени) | Сгради<br>и<br>констру<br>кции | Машин<br>и,<br>съоръж<br>ения и<br>оборуд<br>ване | Трансп.<br>средства,<br>стопански<br>инвентар, и<br>други | Разходи за<br>придобиван<br>е | Други    | Общо         |
|---------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|--------------|
|                                                   | хил.лв.          | хил.лв.                        | хил.лв.                                           | хил.лв.                                                   |                               |          | хил.л<br>в.  |
| <b>Отчетна стойност:</b>                          |                  |                                |                                                   |                                                           |                               |          |              |
| Салдо към 1 Януари 2025 г.                        | -                | 689                            | -                                                 | -                                                         | -                             | -        | 689          |
| Придобити                                         | 548              | -                              | 1                                                 | -                                                         | -                             | -        | 549          |
| Излезли                                           | -                | -                              | -                                                 | -                                                         | -                             | -        | -            |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>              | <b>548</b>       | <b>689</b>                     | <b>1</b>                                          | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                      | <b>-</b> | <b>1 238</b> |
| <b>Амортизация:</b>                               |                  |                                |                                                   |                                                           |                               |          |              |
| Салдо към 1 Януари 2025 г.                        | -                | -                              | -                                                 | -                                                         | -                             | -        | -            |
| Разходи за амортизация                            | -                | -                              | (1)                                               | -                                                         | -                             | -        | -            |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>              | <b>-</b>         | <b>-</b>                       | <b>1</b>                                          | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                      | <b>-</b> | <b>-</b>     |
| <b>Балансова стойност към 1 Януари 2025 г.</b>    | <b>-</b>         | <b>689</b>                     | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                      | <b>-</b> | <b>689</b>   |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b> | <b>548</b>       | <b>689</b>                     | <b>-</b>                                          | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                      | <b>-</b> | <b>1 237</b> |

|                                                   | Земи<br>(терени) | Сгради и<br>конструкции | Машини,<br>съоръже<br>ния и<br>оборудва<br>не | Трансп.<br>средства,<br>стопански<br>инвентар, и<br>други | Разх<br>оди<br>за<br>при<br>доб<br>иван<br>е | Други      | Общо         |
|---------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|--------------|
|                                                   | хил.лв.          | хил.лв.                 | хил.лв.                                       | хил.лв.                                                   |                                              |            | хил.лв       |
| <b>Отчетна стойност:</b>                          |                  |                         |                                               |                                                           |                                              |            |              |
| Салдо към 1 Януари 2024 г.                        | 45               | 638                     | -                                             | -                                                         | -                                            |            | 683          |
| Придобити                                         | -                | 5                       | -                                             | -                                                         | -                                            | -          | -            |
| Излезли                                           | (45)             | -                       | (7)                                           | (1)                                                       |                                              | -          | (53)         |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>-</b>         | <b>689</b>              | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                     | <b>51</b>  | <b>689</b>   |
| <b>Амортизация:</b>                               |                  |                         |                                               |                                                           |                                              |            |              |
| Салдо към 1 Януари 2024 г.                        | -                | -                       | -                                             | -                                                         | -                                            | -          | -            |
| Разходи за амортизация                            |                  | -                       | -                                             | -                                                         | -                                            | -          | -            |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>-</b>         | <b>-</b>                | <b>(7)</b>                                    | <b>(1)</b>                                                | <b>-</b>                                     | <b>(2)</b> | <b>(124)</b> |
| <b>Балансова стойност към 1 Януари 2024 г.</b>    | <b>-</b>         | <b>689</b>              | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                     | <b>51</b>  | <b>689</b>   |
| <b>Балансова стойност към 31 Декември 2024 г.</b> | <b>-</b>         | <b>689</b>              | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                     | <b>51</b>  | <b>689</b>   |

Към 31.12.2025 г. върху имоти, машини и съоръжения на Групата няма наложени тежести. Групата няма поети ангажименти за закупуването на имоти, машини и съоръжения.

## 19. Финансови активи

### 19.1. Дългосрочни финансови активи

Групата притежава капиталови инструменти в дружества, чиито акции не се търгуват на публична фондова борса с балансова стойност 228 хил.лв. (31.12.2024 г.: 128 хил.лв.), които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не е получило дивиденди през 2025 г. и 2024 г.

### 19.2. Краткосрочни финансови активи

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

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |

**Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Борсови капиталови инструменти | 44 258        | 24 368        |
| Дялове в договорни фондове     | 7 707         | 8 889         |
| <b>ОБЩО</b>                    | <b>51 965</b> | <b>33 257</b> |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на консолидирания финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от основна дейност”.

Краткосрочните финансови активи могат да бъдат представени и както следва:

|                                 | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Инвестиции в акции и дялове     | 26 891            | 20 261            |
| Акции, заложиени по репо сделки | 25 074            | 12 996            |
|                                 | <b>51 965</b>     | <b>33 257</b>     |

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 30.

**20. Търговски и други вземания**

|                                                | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                | <b>хил.лв.</b> | <b>Хил.лв.</b> |
| <b>Дългосрочни търговски и други вземания</b>  |                |                |
| Вземания по договори за цесия                  | 1 297          | 5 176          |
| Вземания по договори за заеми                  | -              | -              |
|                                                | <b>1 297</b>   | <b>5 176</b>   |
| <b>Краткосрочни търговски и други вземания</b> |                |                |
| Вземания по договори за цесия                  | 50 486         | 8 010          |
| Аванси за покупка на финансови активи          | 8 205          | 1 263          |
| Вземания по репо сделки                        | 7 471          | 710            |
| Вземания от клиенти                            | 453            | 1              |
| Вземания от клиенти по продажба на ФИ          | 5 297          | -              |
| Заеми                                          | 16 434         | 6 547          |

|                  |                |               |
|------------------|----------------|---------------|
| Данъчни вземания | 22             | 2             |
| Други вземания   | 1 798          | 46            |
| <b>ОБЩО</b>      | <b>90 1666</b> | <b>16 579</b> |

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

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

Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 57 хил. лв. (2024 г.: 152 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност”.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

|                                       | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                       | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Салдо към 1 януари                    | (1 493)         | (1 078)         |
| Коректив за очаквани кредитни загуби  | (192)           | (152)           |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 174             | 179             |
| <b>Салдо към края на периода</b>      | <b>(1 511)</b>  | <b>(1 081)</b>  |

## 21. Парични средства

|                         | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-------------------------|---------------|---------------|
|                         | <b>хил.лв</b> | <b>хил.лв</b> |
| Парични средства в лева | 928           | 290           |
| <b>ОБЩО</b>             | <b>928</b>    | <b>290</b>    |

В Дружествата от Групата са извършени оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от brutната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена в консолидираните финансови отчети на Групата.

## 22. Собствен капитал

### 22.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството – майка и е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Към 31 декември 2025 г. капиталът на майката "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД е 10 629 596,00 лева, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинална стойност 2 лева за всяка.

## 22.2. Резерви

|                                           | 2025<br>хил.лв | 2024<br>хил.лв |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Резерв от емисия на акции                 | 5 348          | 5 348          |
| Законови резерви                          | 995            | 995            |
| Резерв от последващи оценки на инвестиции | 154            | 154            |
| Други резерви                             | 636            | 636            |
| <b>ОБЩО</b>                               | <b>7 133</b>   | <b>7 133</b>   |

## 23. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

|                                        | Пояснение | 2025<br>хил.лв. | 2024<br>хил.лв. |
|----------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Дългосрочна част на дългосрочни заеми  |           |                 |                 |
| Банков заем                            | 24.2      | 5 488           | 7 588           |
| Облигационен заем                      | 24.1      | 85 091          | 30 000          |
|                                        |           | <b>90 579</b>   | <b>37 588</b>   |
| Краткосрочна част на дългосрочни заеми |           |                 |                 |
| Банков заем                            | 24.2      | 38 321          | 1 988           |
| Облигационен заем – главница           | 24.1      | 2 600           | 4 000           |
| Облигационен заем - лихва              | 24.1      | 1 317           | 206             |
|                                        |           | <b>42 238</b>   | <b>6 194</b>    |
| Други краткосрочни заеми               |           |                 |                 |
| Заеми от нефинансови институции        | 24.4      | 2 668           | -               |
| Репо сделки                            | 24.3      | 23 220          | 8 812           |
| Лихви по репо сделки                   | 24.3      | 300             | 109             |
|                                        |           | <b>26 188</b>   | <b>8 921</b>    |
| Общо заеми                             |           | <b>68 426</b>   | <b>52 702</b>   |

### 23.1. Облигационни заеми

На 12.07.2018 г. Дружеството-майка издава облигация с ISIN код BG2100008189 - 20 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 20 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 12.07.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 12.07.2026 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.01.2022 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 12.07.2026 г.

Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2025 г. са в размер на 675 хил.лв. (за 2024 г. – 356 хил.лв) (виж пояснение 24.1)

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД за придобиване на дялови участия в дъщерни предприятия, структуриране на диверсифициран инвестиционен портфейл от финансови инструменти, придобиване на вземания, инвестиции на паричните, капиталовите и стоковите пазари, вкл. инвестиции в борсово търгувани стоки и производни деривативни инструменти.

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

На 26.06.2024 г. Дружеството издава облигация с ISIN код BG2100030241 - 26 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общия размер на облигационния заем е 26 000 000 (двадесет милиона) лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е обезпечен със застраховка с покритие в размера на главницата и лихвите за целия период на заема.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 26.06.2024 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.06.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.01.2026 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 26.12.2027 г. През периода са начислени разходи за лихви по облигационния заем в размер на 1 162 хил.лв. Задълженията за лихви към облигационерите към 31.12.2024 г. са в размер на 676 хил.лв.

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД, структуриране на диверсифициран инвестиционен портфейл от финансови инструменти, придобиване на вземания, инвестиции на паричните, капиталовите и стоковите пазари, вкл. инвестиции в борсово търгувани стоки и производни деривативни инструменти.

На 15.12.2025 г. Дружеството издава облигация с ISIN код BG2100044259 - 7 000 бр. с номинална стойност 1 000 евро/бр. Общия размер на облигационния заем е 7 000 000 (седем милиона) евро. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е обезпечен със застраховка с покритие в размера на главницата и лихвите за целия период на заема.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 15.12.2025 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.06.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 15.06.2029 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 15.12.2033 г. През периода са начислени разходи за лихви по облигационния заем в размер на 20 хил.лв. Задълженията за лихви към облигационерите към 31.12.2025 г. са в размер на 20 хил.лв.

## **23.2. Банкови заеми**

На 03.05.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 2 400 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на



2,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 5% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2020 г. на 60 равни месечни вноски от по 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. През 2021 г. е подписан анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасявам ежемесечно в размер на 40 хил.лв. до пълно изплащане на заетата сума.

На 25.03.2021 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 1 040 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от РЛПКС, чиято стойност към датата на сключване на договора е 0,79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по – малко от 2,2%. Към датата на сключване на договора лихвата е 2,2 % годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 25.10.2022 г. на 103 равни месечни вноски от по 9,8 хил.лв. като на 30.12.21 г. е предсрочно погасена главница в размер на 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

На 05.04.2021 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 265 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на БЛП плюс договорна надбавка от 1,5 пункта. Към датата на сключване на заема общо договорения лихвен процент е 4%. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главницата се издължава на две последователни месечни вноски в размер на 88 300 лв. съответно на дата 20.01.2024 г. и на 20.02.2024 г. и една месечна вноска в размер на 88 400 лв. дължима на 20.03.2024 г. Банковия заем е обезпечен с ипотека върху недвижим имот. Банковия заем е погасен.

На 05.08.2022 г. Дружеството - майка сключва договор за заем за сумата от 7 940 хил.лв. при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 1,5 ( една цяло и пет) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 4 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане е еднократно на датата на падежа на банковия заем. Банковият заем е обезпечен застраховка „Финансов Риск“ в размер на 7 940 хил.лв. Срокът на договора е до 03.11.2022 г. Заемът е погасен.

На 02.09.2022 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 750 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на РЛПКС плюс договорна надбавка от 1,41 пункта., но не по-малко от 2,2% Към датата на сключване на договора договорения лихвен процент е 2,2%. Олихвяването се извършва на годишна база 365/360 дни. Съгласно погасителния план на договора главницата се плаща на 108 равни месечни вноски считано от 25.09.2023 по 6950 лв. всяка. Заема е отпуснат за срок от 10 години като последната дължима вноска е на 02.09.2032 г.

На 16.12.2022 г. Дружеството - майка сключва договор за заем за сумата от 8 100 хил.лв. при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,5 ( нула цяло и пет) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 3 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане с гратисен

период и започва от 2024 г., 58 равни месечни вноски вноските. Банковият заем е обезпечен застраховка „Финансов Риск“ в размер на 8 100 хил.лв. Срокът на договора е до 28.12.2028 г.

На 03.05.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 2 400 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на

2,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 5% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2020 г. на 60 равни месечни вноски от по 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. През 2021 г. е подписан анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасявам ежемесечно в размер на 40 хил.лв. до пълно изплащане на заетата сума.

На 25.03.2021 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 1 040 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на договора е 0,79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по – малко от 2,2%. Към датата на сключване на договора лихвата е 2,2 % годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 25.10.2022 г. на 103 равни месечни вноски от по 9,8 хил.лв. като на 30.12.21 г. е предсрочно погасена главница в размер на 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

На 05.04.2021 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 265 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на БЛП плюс договорна надбавка от 1,5 пункта. Към датата на сключване на заема общо договорения лихвен процент е 4%. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главницата се издължава на две последователни месечни вноски в размер на 88 300 лв. съответно на дата 20.01.2024 г. и на 20.02.2024 г. и една месечна вноски в размер на 88 400 лв. дължима на 20.03.2024 г. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижим имот. Банковият заем е погасен.

На 02.09.2022 г. Дъщерното дружество Имоти – С АД сключва нов договор за банков заем за сумата от 750 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на РЛПКК плюс договорна надбавка от 1,41 пункта., но не по-малко от 2,2% Към датата на сключване на договора договорения лихвен процент е 2,2%. Олихвяването се извършва на годишна база 365/360 дни. Съгласно погасителния план на договора главницата се плаща на 108 равни месечни вноски считано от 25.09.2023 по 6950 лв. всяка. Заема е отпуснат за срок от 10 години като последната дължима вноски е на 02.09.2032 г.

На 16.12.2022 г. Дружеството - майка сключва договор за заем за сумата от 8 100 хил.лв. при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,5 ( нула цяло и пет) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 3 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане с гратисен период и започва от 2024 г., 58 равни месечни вноски вноските. Банковият заем е обезпечен застраховка „Финансов Риск“ в размер на 8 100 хил.лв. Срокът на договора е до 28.12.2028 г.

Задълженията към датата на настоящия отчет могат да бъдат определени по следния начин:

|              | 2025          | 2024         |
|--------------|---------------|--------------|
|              | хил.лв        | хил.лв       |
| до 12 месеца | 38 321        | 1 988        |
| Над 1 година | 5 488         | 7 588        |
| <b>ОБЩО</b>  | <b>43 809</b> | <b>9 576</b> |

### 23.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 6,00% и 6,6%.

|                      | 2025          | 2024         |
|----------------------|---------------|--------------|
|                      | хил.лв        | хил.лв       |
| Отворени репо сделки | 23 220        | 8 812        |
| Лихви по репо сделки | 300           | 109          |
| <b>ОБЩО</b>          | <b>23 520</b> | <b>8 921</b> |

### 23.4. Заеми от нефинансови институции

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

### 23.5. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

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

|                   | 31.12.2024 | Парични изменения | Други изменения* | 31.12.2025 |
|-------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
|                   | ‘000 лв.   | ‘000 лв.          | ‘000 лв.         | ‘000 лв.   |
| Облигационен заем | 34 206     | 51 850            | 2 952            | 89 008     |
| Банкови заеми     | 9 576      | 34 214            | 19               | 43 809     |
| Репо сделки       | 8 921      | 13 821            | 778              | 23 520     |
| Други заеми       | -          | 2 588             | 80               | 2 668      |

|             |               |                |              |                |
|-------------|---------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Общо</b> | <b>52 703</b> | <b>102 473</b> | <b>3 829</b> | <b>159 005</b> |
|-------------|---------------|----------------|--------------|----------------|

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

## 24. Отсрочени данъци, нетно

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)              | 01.01.2024 | Признати в печалбата или загубата | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
|                                                | хил.лв.    | хил.лв.                           | хил.лв.    |
| Преоценка на финансови активи                  | 561        |                                   | 990        |
| Обезценка на финансови активи                  | (159)      |                                   | (189)      |
| Обезценка на вземания                          | (126)      |                                   | (85)       |
| Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти     | 10         |                                   | 224        |
| Неизползвани данъчни загуби                    | (12)       |                                   | (320)      |
| Слаба капитализация                            | (27)       | -                                 | -          |
|                                                | <b>531</b> | <b>64</b>                         | <b>620</b> |
| Признати като:                                 |            |                                   |            |
| Отсрочени данъчни активи                       | (475)      | -                                 | (475)      |
| Отсрочени данъчни пасиви                       | 1 006      | 157                               | 1 227      |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b> | <b>531</b> |                                   | <b>752</b> |
| Отсрочени данъчни пасиви (активи)              | 01.01.2022 | Признати в печалбата или загубата | 31.12.2022 |
|                                                | хил.лв.    | хил.лв.                           | хил.лв.    |
| Преоценка на финансови активи                  | 870        | 138                               | 561        |
| Обезценка на финансови активи                  | (185)      | (55)                              | (159)      |
| Обезценка на вземания                          | (104)      | (38)                              | (126)      |
| Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти     | 136        | (4)                               | 10         |
| Неизползвани данъчни загуби                    | (186)      | 3                                 | (12)       |
| Слаба капитализация                            | -          | 5                                 | (27)       |
|                                                | <b>531</b> | <b>-</b>                          | <b>531</b> |
| Признати като:                                 |            |                                   |            |
| Отсрочени данъчни активи                       | (475)      |                                   | (475)      |
| Отсрочени данъчни пасиви                       | 1 006      |                                   | 1 006      |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b> | <b>531</b> |                                   | <b>531</b> |

Пасивът е изчислен при действащото за 2024 г. данъчно законодателство - данъчна ставка от 10%.

## 25. Задължения за данъци върху дохода

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

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| хил.лв            | хил.лв            |

|                                                                |             |              |
|----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Печалба за периода преди данъци                                | 461         | 2 394        |
| Данъчна ставка                                                 | 10%         | 10%          |
| <b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>                   | <b>(46)</b> | <b>(239)</b> |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели              | (-)         | (52)         |
| Ефект от бизнес комбинация                                     | -           | 1 937        |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели               | -           | (8)          |
| <b>Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>     |
| Очакван разход за текущ данък                                  | -           | <b>25</b>    |
| Очакван разход за отсрочен данък                               | <b>(64)</b> | <b>(231)</b> |

## 26. Търговски и други задължения

|                                           | 2025<br>хил.лв | 2024<br>хил.лв |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Търговски и други задължения</b>       |                |                |
| Задължения за покупка на финансови активи | 12 074         | 467            |
| Задължения за покупка на недвижими имоти  | -              | -              |
| Задължения към доставчици                 | 545            | 33             |
| Данъчни задължения                        | 17             | 2              |
| Персонал                                  | 41             | 25             |
| Осигурителни предприятия                  | 9              | 5              |
| Други задължения                          | 385            | -              |
|                                           | <b>13 071</b>  | <b>532</b>     |

## 27. Свързани предприятия

Свързани лица за Групата са членовете на съвета на директорите на дружествата от групата Устрем Холдинг АД през Имоти С АД. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 27.1. Сделки със свързани лица през годината

|                                                  | 2025<br>хил.лв. | 2024<br>хил.лв. |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Задължения</b>                                |                 |                 |
| <u>Сделки с ключов управленски персонал</u>      |                 |                 |
| Управленски договори – възнаграждения            | 88              | 56              |
| Изплатени възнаграждения по управленски договори | (88)            | (51)            |
| <b>Общо обороти</b>                              | <b>-</b>        | <b>5</b>        |

### 27.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

Към 31 декември Групата има задължение към свързани лица, както следва:

|                                              | 2025<br>хил.лв. | 2024<br>хил.лв |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Текущи вземания от :</b>                  |                 |                |
| <b>Общо вземания от други свързани лица:</b> | -               | 7 380          |
| Вземания по договори за заем                 |                 |                |
| <b>Текущи задължения към :</b>               |                 |                |
| - Ключов управленски персонал                | -               | 5              |
| <b>Общо задължения към свързани лица</b>     | -               | 5              |

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени. През периода не са признати разходи по обезценка на вземанията, дължими от свързани лица.

## 28. Безналични сделки

През текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки.

## 29. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

|                                                                                | 2025<br>хил.лв | 2024<br>хил.лв |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Условни Активи</b>                                                          |                |                |
| Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо        | 9 057          | 4 892          |
| Номинал на цедирани вземания                                                   | 50 444         | 29 469         |
| <b>Условни пасиви</b>                                                          |                |                |
| Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо | 9 040          | 4 875          |

## 30. Категории финансови активи и пасиви

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

|                            | 2025<br>хил.лв. | 2024<br>хил.лв. |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Финансови активи</b>    |                 |                 |
| Търговски и други вземания | 90 166          | 16 579          |
| Финансови инструменти      | 51 965          | 33 257          |
| Пари и парични еквиваленти | 928             | 290             |
|                            | <b>143 059</b>  | <b>50 126</b>   |

| Финансови пасиви             | 2025<br>хил.лв. | 2024<br>хил.лв. |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Получени заеми               | 159 005         | 48 497          |
| Задължения към свързани лица | -               | 5               |
| Други задължения             | 13 071          | 532             |
|                              | <b>172 076</b>  | <b>48 555</b>   |

Вижте Пояснение 4.4 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 31. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 32.

### 31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружествата от Групата са изложени на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 28. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

#### 31.1. Лихвен риск

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Част от Дружествата от Групата са изложени на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като Групата се финансира частично от получени банкови заеми, които са отпуснати при плаващи лихвени проценти, а предоставените заеми са отпуснати при фиксирани лихви. Евентуалното увеличение на БПЛ или РЛПРРР, който се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти, би довело до увеличение на лихвите, които Групата дължи по част от получените привлечени средства и да бъде изложена на риск. Ръководството на Групата не очаква в близко бъдеще значително увеличение на плаващите компоненти на лихвените проценти по получените банкови заеми.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на нетния финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с

плаващ лихвен процент, базиран на изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

|                            | Нетен финансов резултат                      |                                             | Собствен капитал                             |                                             |
|----------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                            | увеличение<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% | намаление<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% | увеличение<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% | намаление<br>на лихвения<br>процент<br>с 1% |
| <b>31 декември 2025 г.</b> |                                              |                                             |                                              |                                             |
| Банкови заеми              | 2 432                                        | 3 308                                       | 41 221                                       | 42 097                                      |
| <b>31 декември 2024 г.</b> |                                              |                                             |                                              |                                             |
| Банкови заеми              | 1 364                                        | 1 470                                       | 29 344                                       | 29 450                                      |

### 31.2. Анализ на кредитния риск

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

|                                                      | 2025<br>хил.лв. | 2024<br>хил.лв. |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b> |                 |                 |
| Търговски и други вземания                           | 90 166          | 16 579          |
| Финансови инструменти                                | 51 965          | 33 257          |
| Пари и парични еквиваленти                           | 928             | 290             |
| <b>Балансова стойност</b>                            | <b>143 059</b>  | <b>50 126</b>   |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

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

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

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

|                                      | Фаза 1 | Фаза 2 | Общо   |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|
| Вземания по договори за цесия        | 50 807 | 1 323  | 52 130 |
| Вземания от клиенти по покупка на ФА | 5 350  | -      | 5 350  |
| Аванси за покупка на финансови       | 8 264  | -      | 8 264  |



|                          |               |              |               |
|--------------------------|---------------|--------------|---------------|
| активи                   |               |              |               |
| Вземания по репо сделки  | 7 471         | -            | 7 471         |
| Заеми и други            | 18 872        | -            | 18 872        |
| Очаквани кредитни загуби | (598)         | (26)         | (624)         |
|                          | <b>90 166</b> | <b>1 297</b> | <b>91 463</b> |

### 31.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

| 31 декември 2025 г.             | Текущи        |                     | Нетекущи         |               |
|---------------------------------|---------------|---------------------|------------------|---------------|
|                                 | До 6 месеца   | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години  |
|                                 | хил.лв.       | хил.лв.             | хил.лв.          | хил.лв.       |
| Търговски и други задължения    | -             | 13 071              | -                | -             |
| Задължения към свързани лица    | -             | -                   | -                | -             |
| Задължения по облигационен заем | 1 317         | 2 600               | 67 815           | 17 276        |
| Задължения по банков заем       | 37 299        | 1 022               | 5 488            |               |
| Други заеми                     | -             | 26 188              |                  |               |
| <b>Общо</b>                     | <b>38 616</b> | <b>42 881</b>       | <b>73 303</b>    | <b>17 276</b> |

| 31 декември 2024 г.             | Текущи       |                     | Нетекущи         |              |
|---------------------------------|--------------|---------------------|------------------|--------------|
|                                 | До 6 месеца  | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                                 | хил.лв.      | хил.лв.             | хил.лв.          | хил.лв.      |
| Търговски и други задължения    | -            | 3 562               | -                | -            |
| Задължения към свързани лица    | 2            | -                   | -                | -            |
| Задължения по облигационен заем | 2 282        | 2 282               | 8 000            | -            |
| Задължения по банков заем       | 343          | 369                 | 11 223           | 1 111        |
| Други заеми                     | 1 438        | 10 468              | -                | -            |
| <b>Общо</b>                     | <b>4 065</b> | <b>18 312</b>       | <b>19 223</b>    | <b>1 111</b> |

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

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

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

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

#### 31.4. Оценяване по справедлива стойност

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

| 31 декември 2025 г.           | Ниво 1<br>хил.лв. | Ниво 2<br>хил.лв. | Ниво 3<br>хил.лв. | Общо<br>хил.лв. |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Инвестиционни имоти           | -                 | 21 967            | -                 | 21 967          |
| Дългосрочни финансови активи  | -                 | -                 | 228               | 228             |
| Краткосрочни финансови активи | 51 965            | -                 | -                 | 51 965          |
| 31 декември 2024 г.           | Ниво 1<br>хил.лв. | Ниво 2<br>хил.лв. | Ниво 3<br>хил.лв. | Общо<br>хил.лв. |
| Инвестиционни имоти           | -                 | 15 868            | -                 | 15 868          |
| Дългосрочни финансови активи  | -                 | -                 | 128               | 128             |
| Краткосрочни финансови активи | 33 257            | -                 | -                 | 33 257          |

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса към 31 декември 2025 г.

Земя и сгради (Ниво 2)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираният оценител при изготвяне на оценките е използвал метода на сравнителните продажби, метода на вещната стойност, остатъчния метод, метода на бързата продажба и метода на приходите. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираният оценител е избрал най добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най – реалната справедлива стойност на всеки от тях. Тежестта на използваните два метода при оценяване на всеки имот е основно с тежест 50% - 50%.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

|                                                                                                                 | Ниво 2<br>хил.лв. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2024г.</b>                                                                                | <b>16 626</b>     |
| Рекласифицирани имоти                                                                                           | -                 |
| Новопридобити инвестиционни имоти                                                                               | -                 |
| Продадени                                                                                                       | (1116)            |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | -                 |
| Промяна в справедливата стойност                                                                                | -                 |
| Други изменения                                                                                                 | 358               |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>                                                                            | <b>15 868</b>     |

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Придобити имоти                      | 4 665         |
| Рекласифицирани имоти                |               |
| Амортизация на рекласифицирани имоти | (9)           |
| Промяна в справедливата стойност     | 834           |
| Други изменения                      | 609           |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b> | <b>21 967</b> |

Краткосрочни и дългосрочни финансови активи (Ниво 3)

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) е определена чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация. Използваните методи са метод на чистата стойност на активите и метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на Дружеството. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/ пасивите, съответно чистата стойност на акциите ще се увеличи/(намалее).

Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтиране на чистите парични потоци и тяхното взаимовръзка със справедливата стойност са както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- дисконтов процент – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-нисък (по-висок).

Началното салдо на финансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
|                                      | <b>Ниво 3</b>  |
|                                      | <b>хил.лв.</b> |
| Салдо към 1 януари 2024 г.           | 228            |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b> | <b>228</b>     |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b> | <b>228</b>     |

## 32. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата от Групата да продължат да съществуват като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Групата не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

|                                                             | 2025<br>хил. лв. | 2024<br>хил. лв. |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Собствен капитал</b>                                     | <b>41 659</b>    | <b>28 083</b>    |
| Капитал                                                     | 41 659           | 28 083           |
| Заеми                                                       | 159 005          | 48 497           |
| - Пари и парични еквиваленти                                | (928)            | (290)            |
| <b>Нетен дълг</b>                                           | <b>158 077</b>   | <b>48 207</b>    |
| <b>Общо капитал (капитал + нетен дълг)</b>                  | <b>199 736</b>   | <b>76 290</b>    |
| <b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b> | <b>79%</b>       | <b>63%</b>       |

Коефициента на задлъжнялост през 2025 г. има леко повишение в сравнение с коефициента през 2024г.

### 33. Изявление във връзка с глобалните промени в климата

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

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

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

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

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

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

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

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

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

#### **34. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвени инива**

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

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

#### **35. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на изготвянето му с изключение на описаните по-долу.