

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2025

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК no БУЛСТАТ:120054800,

LEI kog: 485100UAX01WOB035795

СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД..... | 6 |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ | 7 |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ..... | 9 |
| ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ..... | 10 |
| ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ | 11 |
| БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ..... | 13 |
| ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ | 17 |
| СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ | 17 |
| ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД | 24 |
| РАЗХОДИ..... | 27 |
| РАЗХОДИ ПО ЗАЕМИ..... | 28 |
| ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА | 28 |
| ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА | 29 |
| СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ..... | 29 |
| ДОХОД НА АКЦИЯ..... | 29 |
| ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ | 29 |
| НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 30 |
| ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ | 30 |
| ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ | 30 |
| ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ..... | 31 |
| АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ..... | 32 |
| ЛИЗИНГ | 32 |
| ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ | 34 |
| ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 40 |

| | |
|--|----|
| СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА | 40 |
| ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО СОЦИАЛНОТО И ТРУДОВО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО | 40 |
| ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС | 42 |
| ПРОВИЗИИ | 42 |
| КАПИТАЛ | 43 |
| ПАРИЧНИ ПОЗИЦИИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ С НЕСИГУРНОСТ В ИЗМЕРВАНЕТО И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ТЯХ | 43 |
| ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА | 48 |
| РЕКЛАСИФИКАЦИИ | 49 |
| СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ | 49 |
| ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ | 49 |
| 1 Приходи | 49 |
| 1.1 Приходи и разходи за лихви | 49 |
| 1.2 Приходи от дивиденди | 50 |
| 1.3 Нетни печалби (загуби) от финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. | 50 |
| 1.4 Други приходи | 50 |
| 2.1 Разходи за услуги | 50 |
| 2.2 Разходи за заплати и осигуровки на персонала | 50 |
| 2.3 Други разходи | 51 |
| 2.4 Финансови приходи и разходи | 51 |
| 3 Доход на акция | 51 |
| 4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 51 |
| 5 Инвестиционни имоти | 52 |
| 6 Нематериални активи различни от репутация | 52 |
| 7 Инвестиции в дъщерни предприятия | 53 |
| 8 Други дългосрочни инвестиции | 54 |
| 9 Други дългосрочни финансови инвестиции | 54 |
| 10 Текущи финансови инструменти | 55 |
| 11 Други текущи финансови активи | 56 |
| 12 Търговски и други вземания | 56 |
| 13 Преплатени разходи | 57 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | |
|---|------------|
| 14 Парични средства..... | 57 |
| 15 Собствен капитал..... | 58 |
| 15.1 Основен капитал..... | 58 |
| 15.2 Резерви..... | 58 |
| 15.3 Финансов резултат..... | 58 |
| 16 Финансови пасиви по облигационен заем..... | 58 |
| 17 Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството..... | 59 |
| 18 Активи и пасиви по отсрочени ганъци..... | 60 |
| 19 Текущи пасиви и активи, свързани с ганъци..... | 61 |
| 20 Други текущи финансови пасиви..... | 61 |
| 21 Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството..... | 61 |
| 22 Текущи търговски и други задължения..... | 61 |
| 23 Задължения към персонал..... | 62 |
| 24 Сделки със свързани лица..... | 62 |
| 25 Дивиденди..... | 63 |
| 26 Категории финансови активи и пасиви..... | 63 |
| 27 Рискове, свързани с финансовите инструменти..... | 64 |
| 27.1 Анализ на кредитния риск..... | 65 |
| 27.2 Анализ на ликвидния риск..... | 66 |
| 27.3 Анализ на валутния и лихвения риск..... | 68 |
| 28 Оценяване по справедлива стойност..... | 68 |
| 29 Корекции на приблизителни оценки..... | 72 |
| 30 Условни активи и пасиви..... | 72 |
| 31 Събития след края на отчетния период..... | 72 |
| 32 Несигурности..... | 72 |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н АЛ. 4, Т.4 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА..... | 75 |
| ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА..... | 76 |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗПЦК..... | 93 |
| ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД..... | 109 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | |
|---|-----|
| ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО "БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КЪМ ЧЛ.10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 | 117 |
| ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР | 118 |
| ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ.4, Т.3 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА..... | 118 |



ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД

31 декември 2025 г.

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

към 31 декември 2025 година

| | | Хил. лева '000 лв. | |
|--|------------|--------------------|-------------|
| | Приложение | 2025 | 2024 г. |
| Приходи от лихви | 1.1 | 181 | 684 |
| Разходи за лихви | 1.1 | (1 232) | (895) |
| Приходи от дивиденди | 1.2 | 595 | 237 |
| Нетни печалби (загуби) от финансови активи и пасиви, отчитани по | 1.3 | 553 | 190 |
| Нетни печалби (загуби) от оценка на инвестиционни имоти по | 5 | - | 80 |
| Други приходи | 1.4 | 54 | 92 |
| Разходи за външни услуги | 2.1 | (275) | (209) |
| Разходи за амортизация | | (8) | (8) |
| Разходи за персонала | 2.2 | (115) | (86) |
| Други разходи | 2.3 | (61) | (26) |
| Други Финансови приходи / (разходи), нетно | 2.4 | 320 | (5) |
| Печалба/загуба от продължаващи дейности преди разходи за | | 12 | 54 |
| Разходи за данъци | 2.5 | 57 | 19 |
| Печалба за годината | | 69 | 73 |
| Доход на акция | 3 | 0.06 | 0.06 |
| Друг всеобхватен доход, нетно от данъци | | 208 | |
| Общо всеобхватен доход | | 277 | 73 |

Приложенията от 6 до 74 са неразделна част от фин. отчет.

Съставител: Марияна Пенчева Пенчева

Изпълнителен директор: Красимир Владимиров Димитров

Дата: 28.03.2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Рег. Одитор Жанета Стойчева, Рег. номер №674

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2025 година

| | Приложение | Хил. лева '000 лв. | |
|--|------------|--------------------|---------------|
| | | 2025 г. | 2024 г. |
| АКТИВИ | | | |
| Нетекущи активи | | | |
| Инвестиционни имоти | 5 | 434 | 434 |
| Нематериални активи, различни от репутация | 6 | 791 | 799 |
| Инвестиции в гъщерни предприятия | 7 | 4 171 | 3 171 |
| Други дългосрочни инвестиции | 8 | 8 | 8 |
| Нетекущи финансови инструменти | 9 | 17 651 | - |
| Предплатени разходи | 13 | 577 | 100 |
| Активи по отсрочени данъци | 18 | 20 | - |
| Общо нетекущи активи | | 23 652 | 4 512 |
| Текущи активи | | | |
| Текущи финансови инструменти | 10 | 10 919 | 8 958 |
| Други текущи финансови активи | 11 | 10 129 | 4 087 |
| Търговски и други вземания | 12 | 1 344 | 4 376 |
| Търговски и други вземания от свързани лица | 24 | 821 | 230 |
| Текущи активи свързани с данъци | 18 | - | - |
| Пари и парични еквиваленти | 14 | 630 | 138 |
| Предплатени разходи | 13 | 154 | 88 |
| Общо текущи активи | | 23 997 | 17 877 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 47 649 | 22 389 |
| Собствен капитал | | | |
| Акционерен капитал | 15.1 | 1 191 | 1 191 |
| Резерви | 15.2 | 288 | 80 |
| Натрупана печалба | 15.3 | 3 574 | 3 505 |
| Общо собствен капитал | | 5 053 | 4 776 |
| Пасиви | | | |
| Нетекущи пасиви | | | |
| Нетекущи финансови пасиви по облигационни емисии | 16 | 29 337 | 8 606 |
| Пасиви по отсрочени данъци | 18 | - | 37 |
| Общо нетекущи пасиви | | 29 337 | 8 643 |
| Текущи пасиви | | | |
| Текущи финансови пасиви по облигационни емисии | 16 | 106 | 4 308 |
| Други текущи финансови пасиви | 20 | 12 391 | 4 635 |
| Търговски и други задължения | 22 | 761 | 19 |
| Текущи пасиви, свързани с данъци | 18 | - | - |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | | |
|--|----|---------------|---------------|
| Търговски и други задължения към свързани лица | 24 | - | 5 |
| Задължения към персонал | 23 | 1 | 3 |
| Общо текущи пасиви | | 13 259 | 8 970 |
| Общо пасиви | | 42 596 | 17 613 |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 47 649 | 22 389 |

Приложенията от 6 до 74 са неразделна част от фин. отчет.

Съставител: Марияна Пенчева Пенчева

Изпълнителен директор: Красимир Владимиров Димитров

Дата: 28.0.2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Рег. Одитор Жанета Стойчева, Рег. номер №674

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31 декември 2025 година

| | Хил. лева '000 лв. | | | |
|---|--------------------|------------|------------------------|-----------------------|
| | Акционерен капитал | Резерви | Неразпределена печалба | Общо собствен капитал |
| Салдо към 1 януари 2024 г. | 1 191 | 80 | 3 433 | 4 704 |
| Печалба за годината | - | - | 73 | 73 |
| Други изменения | - | - | (1) | (1) |
| Общо Всеобхватен доход за годината | - | - | 72 | 72 |
| Салдо към 31 декември 2024 г. | 1 191 | 80 | 3 505 | 4 776 |
| Салдо към 1 януари 2025 г. | 1 191 | 80 | 3 505 | 4 776 |
| Печалба за годината | - | - | 69 | 69 |
| Други изменения | - | 208 | - | 208 |
| Общо Всеобхватен доход за годината | - | 208 | 69 | 277 |
| Салдо към 31 декември 2025 г. | 1 191 | 288 | 3 574 | 5 053 |

Приложенията от 6 до 74 са неразделна част от фин. Отчет.

Съставител: Марияна Пенчева Пенчева

Изпълнителен директор: Красимир Владимиров Димитров

Дата: 28.03.2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Рег. Одитор Жанета Стойчева, Рег. номер №674

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 31 декември 2025 година

| Приложение | Хил. лева '000 лв. | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2025 г. | 2024 г. |
| Оперативна дейност | | |
| Предоставени заеми | (12 280) | (47) |
| Постъпления по предоставени заеми | 20 249 | - |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти | 5 481 | 7 669 |
| Плащания за придобиване на финансови инструменти | (26 529) | (1 021) |
| Получени лихви | 7 | 1 155 |
| Плащания на гоставчици | (313) | (100) |
| Парични потоци, свързани с възнаграждения | (143) | (97) |
| Плащания или възстановявания на данъци върху дохода | (4) | - |
| Други парични потоци от оперативна дейност | 202 | 2 |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност | (13 330) | 7 561 |
| Инвестиционна дейност | | |
| Покупка на дълготрайни активи | (4 131) | - |
| Продажба на дълготрайни активи | 3 768 | - |
| Получени дивиденди | - | 16 |
| Други парични потоци от инвестиционна дейност | (1 520) | - |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност | (1 883) | 16 |
| Финансова дейност | | |
| Получени по заеми | 29 337 | 7 302 |
| Плащания по заеми | (13 163) | (13 543) |
| Платени лихви | (467) | (1 244) |
| Други парични потоци от финансова дейност | (2) | (10) |
| Нетен паричен поток от финансова дейност | 15 705 | (7 495) |
| Нетна промяна в пари и парични еквиваленти | 492 | 82 |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | 138 | 56 |
| Пари и парични еквиваленти в края на годината | 630 | 138 |

Приложенията от 6 до 74 са неразделна част от фин. отчет.

Съставител: Марияна Пенчева Пенчева

Изпълнителен директор: Красимир Владимиров Димитров

Дата: 28.03.2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Рег. Одитор Жанета Стойчева, Рег. номер №674

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД (наричано по-нататък “гружеството”) е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по Вписванията под № 120054800.

Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. Пловдив, р-н Северен, ул. Колю Фичето № 7-А, ет. 1

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Придобиване, управление и продажба на облигации; Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, инвестиране и инвестиционно кредитиране; Маркетинг, борсови операции, инженеринг, собствена търговска дейност и други търговски сделки, незабранени със закон.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие. Дружеството е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Дружеството не е регистрирано като финансова институция.

Дата на годишния финансов отчет: 28.03.2026 г.

Текущ период: годината започваща на 01.01.2025 г. и завършваща на 31.12.2025 г.

Предходен период: годината започваща на 01.01.2024 г. и завършваща на 31.12.2024 г.

Орган одобрил финансовия отчет: Съвет на директорите.

Структура на капитала

“БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД (гружеството или холдингът) е публично акционерно дружество. Първоначално Дружеството е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд Булгар Чех Инвест АД. Общото събрание на акционерите от 07 януари 1998 приема решение за преуреждане дейността на Приватизационен фонд Булгар Чех Инвест АД като холдингово дружество и промяна в наименованието на Дружеството от Приватизационен фонд Булгар Чех Инвест АД на Булгар Чех Инвест Холдинг АД. Дружеството е с капитал 1 191 105,00 лева, разпределен в 1 191 105 обикновени поименни акции.

Капиталът на дружеството е акционерен и се притежава от множество физически лица и няколко юридически лица. Началният капитал, с който е регистрирано дружеството е 256 хил. лева, а увеличението произтича от двукратните пререгистрации в увеличение и намаление до настоящия му размер, в т.ч. от капитализиране на полагащи се дивиденди. През текущия отчетен период са настъпили промени в капитала на дружеството, свързани с продажба на акции на ЮЛ.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| Акционер | 31.12.2025 г. | | | | 31.12.2023 г. | | | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| | Брой акции | Стойност | Платени | % Дял | Брой акции | Стойност | Платени | % Дял |
| Юридически лица | 306 390 | 306 390 | 306 390 | 25.72% | 303 908 | 303 908 | 303 908 | 25.51% |
| Физически лица | 884 715 | 884 715 | 884 715 | 74.28% | 887 197 | 887 197 | 887 197 | 74.49% |
| | 1 191 105 | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% | 1 191 105 | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% |

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите и се състои от трима членове:

1. Красимир Владимиров Димитров - Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Аделина Георгиева Димитрова - Председател на СД до 29.12.2025 г;
3. Светослав Иванов Дечев - Председател на СД от 29.12.2025 г;
4. Евзени Красимиров Недев - Член на СД;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Красимир Владимиров Димитров.

Финансовият отчет е индивидуален отчет на Дружеството.

През ноември 2021 г. „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД придобива 100 % от капитала на инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД, както и 100 % от капитала на управляващото дружество „Юг Маркет Фонд Мениджмънт“ ЕАД. През второто тримесечие на 2025 г дружеството придобива 100 % от „Алфа Асетс“ ЕООД.

Като предприятие – майка, глава на група предприятия, „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД изготвя консолидиран финансов отчет за 2025 г. и за 2024 г.

На 27.12.2019 г. дружеството емитира и пласира емисия облигации с код BG2100025191. Размерът на емисията е 11 000 хил. евро. Емитирани са 11 000 бр. облигации – обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени. Краен срок на падежа – 27.12.2027 г. Дружеството има сключена застраховка „Облигационни емисии“ във връзка с емитирания облигационен заем, като полицата е издадена от „ЗАД Армеец“ АД, а покритието възлиза на 13 608 хил. евро. Облигационният заем е погасен предсрочно на 29.05.2025 г.

На 19.05.2025 г. дружеството емитира и пласира емисия облигации с код BG2100010250. Размерът на емисията е 11 000 хил. евро. Емитирани са 11 000 бр. облигации – обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени. Краен срок на падежа – 19.05.2033 г. Дружеството има сключена застраховка „Облигационни емисии“ във връзка с емитирания облигационен заем, като полицата е издадена от „ЗАД Армеец“ АД, а покритието възлиза на 19 961 хил. евро.

Регулаторна рамка

ЗАКОН за публичното предлагане на ценни книжа

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Обн. - ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 01.01.2022 г. и Приета с Решение № 231-Н от 9.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор)

НАРЕДБА № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на КФН

НАРЕДБА от 17.12.1997 г. за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане (обн., ДВ, бр. 124 от 23.12.1997)

НАРЕДБА № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество

БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Индивидуалният Финансовия отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната Валута на Република България–български лев.

От 1 януари 1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени в индивидуалния финансов отчет е хиляди български лева.

Индивидуалният финансов отчет е изготвен на принципа–предположение за действащо предприятие, което предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

База за изготвяне

Този индивидуален финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международния Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, които ефективно са в сила на и от 1 януари 2025 г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Индивидуалният годишен финансов отчет включва индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за финансовото състояние, индивидуален отчет за промените в собствения капитал, индивидуален отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела). Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Дружеството не е изготвило консолидирания си финансов отчет към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет за Дружеството и дъщерните му дружества, така както се изисква съгласно МСФО 10. Дружеството е приложило интерпретацията, която се съдържа в меморандума, който е издаден от Европейската Комисия – ГД „Вътрешен пазар и услуги“, относно срещата на Счетоводния Регулаторен Комитет (документ ARC/08/2007), който разглежда отношенията между Регулациите на Регламента за приема на МСС и Фирмени Директиви 4 и 7. Европейската Комисия е на мнение, че ако Дружеството избере или е задължено да изготви своите индивидуални финансови отчети съгласно МСФО, приети за прилагане от Европейския съюз, то те може да се изготвят и представят независимо от изготвянето и представянето на консолидираните финансови отчети.

В консолидираните финансови отчети, дъщерното дружество ще бъде консолидирано. Тези индивидуални финансови отчети са изготвени, заради изискванията на законодателството в България.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на Дружеството и неговото дъщерно дружество като цяло, потребителите на този индивидуален финансов отчет е необходимо да го четат заедно с консолидирания финансов отчет за финансовата година към 31 декември 2025 г., веднага щом той бъде предоставен.

Дружеството ще изготви своя консолидиран отчет към 31 декември 2025 г., съгласно МСС и МСФО с действие за 2025 год., в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати ръководството очаква окончателният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г. да бъде одобрен за издаване не по късно от 30.04.2025 год. от Управителния съвет на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

Българското законодателство не забранява решение на общото събрание на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран годишен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

Отчетният период обхваща периода - от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период - 2025 год. Преходен отчетен период - 2023 год.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Дружеството се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута е валутата на основната икономическа среда, в която Дружеството функционира и в която се генерират и изразходват паричните му средства. Дружеството осъществява своите сделки предимно в лева, поради което като функционална валута е определен българският лев, който от 1 януари 1999 година е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN.

Принцип на действащо предприятие

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа в Близкия Изток, както и от дестабилизиращите действия на йеменските Хути срещу международния стоков трафик по корабоплавателното трасе на Суецкия канал.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. Към 31 декември 2025 г. се очакват да рефлектират несигурностите, описани по-долу.

През последните години международната бизнес среда се характеризира с повишена макроикономическа и геополитическа несигурност, проявяваща се чрез волатилност на цените на суровини и енергия, инфлационен натиск, промени в лихвените нива и по-висока изменчивост в условията за финансиране и международна търговия. Тази несигурност може да бъде породена или усилена от конкретни геополитически и икономически процеси и събития, като например:

- военни действия и продължаващо напрежение, включително конфликтът **Русия–Украйна** и съпътстващи санкционни/контрасанкционни режими, както и нововъзникналия конфликт между САЩ, Израел и Иран в Персийския залив;
- смущения в глобалната морска логистика по маршрути с критично значение (напр. **Червено море/Суец**), водещи до удължени срокове и оскъпяване на транспорт и застраховане;
- търговско и технологическо напрежение **САЩ–Китай**, включително експортни контроли и регулаторни ограничения, влияещи върху вериги на доставки;
- фрагментация на международната търговия – по-чести **мита, квоти, ограничения за внос/износ** и други протекционистични мерки в различни юрисдикции;
- волатилност на енергийни и суровинни пазари (вкл. вследствие на геополитически развития и решения/ограничения на предлагането);
- продължаваща динамика на **инфлация и лихвени проценти** (затягане/облекчаване на монетарната политика), която влияе върху дисконтови проценти и разходи по финансиране;
- регулаторен „преход“ в определени региони (напр. в **ЕС**) с потенциален финансов ефект по веригата на доставки и цените (вкл. свързани с въглеродни/енергийни изисквания и търговски механизми).

Ръководството оценява дали и в каква степен горните фактори са релевантни за Дружеството (Групата) с оглед на географските пазари, веригите на доставки, финансирането, валутните експозиции и профила на контрагентите. Когато е приложимо, ръководството отразява ефектите им в ключови преценки, допускания и приблизителни оценки, използвани при

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

изготвянето на финансовите отчети (включително чрез актуализация на бюджети/прогнози, използване на сценарии и анализи на чувствителност).

В резултат на такава среда могат да се изискват допълнителни прегледи и/или оповестявания (в зависимост от конкретните факти и обстоятелства), по-специално по отношение на следните области на финансовото отчитане:

- **Принцип на действащо предприятие и ликвидност** – оценка на ликвидни буфери, достъп до финансиране и условия по кредитни споразумения (вкл. ковенанти), както и подходящи оповестявания за ликвиден риск.
- **Обезценка на нефинансови активи** – преглед на индикатори за обезценка и ключови допускания (продажби/маржове/дисконтови проценти) при определяне на възстановима стойност и чувствителности.
- **Очаквани кредитни загуби (ECL) и кредитен риск** – оценка на събираемост на вземания и експозиции към контрагенти/сектори/юрисдикции, които могат да бъдат засегнати от санкции, ограничения или икономически спад.
- **Нетна реализируема стойност на запаси** – преглед на NRV при промени в продажни цени, търсене, логистични разходи или брак/остаряване.
- **Оценяване по справедлива стойност** – отражение на пазарни входни параметри (лихви, рискови премии, пазарни множители) върху оценките и нивата на оценка.
- **Провизии и обременителни договори** – преценка за договорни неустойки, форсмажорни клаузи, увеличение на изпълнителни разходи и потенциални задължения, включително във връзка с промени в регулаторни режими или търговски ограничения.
- **Събития след отчетната дата** – оценка дали събитията са коригиращи или некоригиращи и дали са необходими допълнителни оповестявания за съществени последващи развиятия.
- **Хиперинфлация** – когато Дружеството (Групата) има експозиция към икономики с характеристики на хиперинфлация (ако е приложимо).

Дружеството има история на печеливша дейност през изминалите години. Текущите пасиви към 31.12.2025 год. не превишават текущите активи към тази дата. Собственият капитал е положителна величина 5 053 хил. лв. и надвишава основния капитал с 3 862 хил. лв.

Ръководството е извършило задълбочен анализ за влиянието на ефектите върху финансовия отчет на Дружеството, възникващи в резултат от изострящата се геополитическа обстановка, породена от конфронтацията между Русия и Украйна, както и между САЩ, Израел и Иран, както и в резултат от ръста в нивата на цените на горивата, инфлацията и лихвените проценти, с оглед да потвърди очакванията си, че Дружеството ще може да продължи да съществува като действащо предприятие. Дружеството също има намерението и способността да предприеме действия, необходими, за да продължи да съществува като действащо предприятие. Дружеството продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, в изпълнение на прогнозния план финансови сделки и операции. До момента Дружеството няма ликвидни затруднения и забавяне на доставките и извършва навреме плащанията към своите доставчици. Ръководството ще продължи да наблюдава

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Дружеството води текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти / МСС/ и Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), издание на Комитета за Международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз, в сила от/към 01.01.2025 г. Към датата на изготвянето на настоящият финансов отчет МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансово отчитане, тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Комитетът за МСС преиздава ежегодно стандартите и разясненията към тях, които след формалното одобряване от Европейския съюз са валидни за годината, за която са издадени. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството поради специфичните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на дружеството се е съобразило със всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

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

СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Промени в счетоводната политика

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период (след 01 януари 2025):

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от ЕС, са в сила от 1 януари 2025 година:

Изменения в МСС 21 „Ефекти от промените в обменните курсове“ – Липса на обменяемост (IAS 21 – Lack of Exchangeability)

Измененията въвеждат насоки за (i) преценка дали валута е обменяема в друга валута и (ii) определяне на спот обменен курс, когато валутата не е обменяема.

Ключови акценти:

- Валутата е „обменяема“, когато предприятието може да получи другата валута в рамките на време, приемливо за обичайните административни процедури, и обменът създава изпълними права и задължения без неоправдано забавяне.
- Когато валутата не е обменяема към датата на оценяване, предприятието използва „оценен“ спот курс, който би бил приложим при преобладаващите икономически условия към датата на оценяване.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

- Въвеждат се допълнителни оповестявания, когато валутата не е обменяема, за да се подпомогнат потребителите да оценят финансовите ефекти върху финансовото състояние, финансовия резултат и паричните потоци.
- Прилага се перспективно; сравнителната информация не се преизчислява. Предсрочно прилагане е разрешено (при оповестяване на този факт).

Дружеството следва да оцени дали има експозиции към валути с дългосрочни ограничения за обменяемост и, при наличие, да актуализира методологията за определяне на обменен курс и оповестяванията в приложението към отчета.

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са изгледени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2025 г. или не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет:

Изменения в МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания“ – Класификация и оценяване на финансови инструменти (IFRS 9 & IFRS 7 – Classification and Measurement)

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено). Допълнително, измененията уточняват кога финансов пасив, погасяван чрез електронен превод, може да бъде отписан преди датата на сепълмент (ако са изпълнени определени критерии) и дават насоки за прилагането на теста SPPI при инструменти с характеристики, свързани с ESG, както и при активи с поп-resource характеристики и договорно свързани инструменти (tranches). Разширяват се и оповестяванията (например за FVOCI дялови инструменти и за договорни клаузи, които могат да променят времето или размера на паричните потоци при настъпване на условно събитие).

Измененията са резултат от постинплицментационно ревю на МСФО 9 и целят да намалят различията в практиката и да подобрят разбирането и последователността при прилагането на изискванията (вкл. по теста SPPI и определени оповестявания).

Дружеството ще оцени потенциалното въздействие върху класификацията/оценяването на финансови активи и върху оповестяванията преди датата на първоначално прилагане.

Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, рефериращи към електроенергия, зависима от природни условия (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено). Измененията засягат (i) оценката по „own-use“ за договори за покупка и доставка на възобновяема електроенергия, чийто обем/производство зависи от природни условия, и (ii) хеджово счетоводство – допуска се определяне на хеджирани позиции с променлив обем при определени условия и измерване на хеджираната позиция със същите допускания за обем като хеджиращия инструмент. Въвеждат се и специфични оповестявания за такива договори в МСФО 7 и МСФО 19.

Измененията са с ограничен обхват и се отнасят до договори, при които количеството/стойността на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия (например време). Въвеждат насоки по „own-use“ изключението и хеджовото счетоводство, както и допълнителни оповестявания.

Дружеството ще оцени дали има такива договори (напр. PPA) и дали измененията засягат класификацията, хеджовото счетоводство и/или оповестяванията.

Годишни подобрения на МСФО – Том 11 (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11)

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (прегсрочно прилагане е разрешено). Например, включени са уточнения по МСФО 9 относно отписването на лизингови пасиви и съгласуване на „transaction price“ с изискванията на МСФО 15, както и изменения по МСФО 10 относно преценката за „de facto agent“ и терминологична промяна в МСС 7 (замяна на „cost method“ с „at cost“).

Съдържат ограничени изменения с цел уточняване/опростяване на съществуващи изисквания (в т.ч. МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7).

Дружеството ще оцени дали измененията имат съществен ефект върху признаване, оценяване, представяне или оповестявания.

МСФО 18 „Представяне и оповестяване във финансовите отчети“ (IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements)

МСФО 18 въвежда задължителни категории и междинни суми в отчета за печалбата или загубата (вкл. „оперативна печалба“ и „печалба преди финансиране и данъци“), изисква оповестяване на управленски дефинирани показатели за резултат (МРМ) и подобрява правилата за агрегиране/деагрегиране. Стандартът може да наложи промени в представянето, бележките и процесите по финансово отчитане, без да променя признаването и оценяването на повечето позиции.

В сила (IASB) от 01 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане (при оповестяване). МСФО 18 заменя МСС 1 и въвежда нови изисквания за представяне на финансовия резултат и за определени оповестявания.

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от IASB, които все още не са приети от ЕС

Следните стандарти/изменения са издадени от IASB, но към датата на одобрение на финансовите отчети все още не са приети за приложение в ЕС и/или са в процес на приемане:

МСФО 19 „Дъщерни дружества без обществена отговорност: Оповестявания“ (IFRS 19 – Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures)

МСФО 19 е приложим за допустими дъщерни дружества без обществена отговорност, когато крайната или междинната компания-майка изготвя консолидирани финансови отчети по МСФО, достъпни за публично ползване. Стандартът намалява обхвата на оповестяванията, но не променя принципите за признаване и оценяване.

В сила (IASB) от 01 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане (при оповестяване). Стандартът позволява на допустими дъщерни дружества да прилагат намалени изисквания за оповестяване, при запазване на признаване/оценяване/представяне по останалите МСФО.

Изменения в МСФО 19 (издадени на 21 август 2025 г.)

IASB е издал изменения, които актуализират МСФО 19 за нови/изменени стандарти, издадени след първоначалното публикуване на МСФО 19. Ефективност (IASB): 01 януари 2027 г.

Изменения в МСС 21 – Превод към представителна валута на хиперинфлационна икономика (Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency)

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

IASB е издал ограничени изменения, ефективни от 01 януари 2027 г. (с разрешено по-ранно прилагане), свързани с превода на суми към представителна валута на хиперинфлационна икономика.

Дружеството ще оцени приложимостта и потенциалния ефект, ако има представителна валута/операции, свързани с хиперинфлационни икономики.

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените в горепосочените стандарти, които не са влезли все още в сила, доколкото ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството в следващите отчетни периоди.

Настоящият индивидуален финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

Отчетният период обхваща от 01 януари до 31 декември. Текущ отчетен период - 2025 година. Предходен отчетен период - 2024 година.

Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет на дружеството.

Дружеството не е изготвило консолидирания си финансов отчет към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет за Дружеството и гъщерното му дружество, така както се изисква съгласно МСФО 10. Дружеството е приложило интерпретацията, която се съдържа в меморандума, който е издаден от Европейската Комисия – ГД „Вътрешен пазар и услуги“, относно срещата на Счетоводния Регулаторен Комитет (документ ARC/08/2007), който разглежда отношенията между Регулациите на Регламента за приема на МСС и Фирмени Директиви 4 и 7. Европейската Комисия е на мнение, че ако Дружеството избере или е задължено да изготви своите индивидуални финансови отчети съгласно МСФО, приети за прилагане от Европейския съюз, то те може да се изготвят и представят независимо от изготвянето и представянето на консолидираните финансови отчети.

В консолидираните финансови отчети, гъщерното дружество ще бъде консолидирано. Тези индивидуални финансови отчети са изготвени, заради изискванията на законодателството в България.

За да могат да придобият пълна представа за финансовото състояние, резултатите от дейността, както и за промените във финансовото състояние на Дружеството и неговото гъщерно дружество като цяло, потребителите на този индивидуален финансов отчет е необходимо да го четат заедно с консолидирания финансов отчет, веднага щом той бъде представен.

Българското законодателство не забранява решение на общото събрание на Дружеството за приемане на годишния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран счетоводен отчет за същата счетоводна година.

Минимална сравнителна информация

С изключение на случаите, когато МСФО разрешават или изискват друго, дружеството представя сравнителна информация по отношение на предходен период за всички суми, отчетени във финансовите отчети за текущия период.

Дружеството представя като минимум два отчета за финансовото състояние, два отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, два отделни отчета за печалбата или

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

загубата (ако се представят такива), два отчета за паричните потоци и два отчета за промените в собствения капитал и свързаните с тях пояснителни приложения.

Когато текстовата описателна информация, съдържаща се във финансовите отчети за предходния/предходните период(и), продължава да бъде актуална и за текущия период се прави връзка с предходния, особено когато това е свързано с несигурности, приблизителни оценки, провизии или обезценки.

Бази за оценяване, използвани при изготвянето на финансовите отчети

Финансовият отчет е изготвен на базата на историческата цена, с изключение на определени имоти и финансови инструменти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Историческата цена обикновено се базира на справедливата стойност на възнаграждението, което е дължимо (договорено) при замяна на стоки и услуги.

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажба на актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване, независимо от това дали тази цена е пряко наблюдавана или оценява като се използва друга техника за оценка. При определяне на справедливата стойност на един актив или пасив, Дружеството взема под внимание характеристиките на актив или пасив, така, както участниците на пазара биха взели тези характеристики предвид при ценообразуването на актива или пасива към датата на оценяване. Справедлива стойност за измерване и/или оповестяване в този финансов отчет, се определя на такава база, с изключение на базата на акции, платежни операции, които са в обхвата на МСФО 2, лизингови сделки, които са в обхвата на МСС 17, и измервания, които имат някои прилики със справедлива стойност, но не са по справедлива стойност, като нетна реализуема стойност в МСС 2 или стойност в употреба в МСС 36.

Прилагането на справедлива стойност е подробно оповестено раздел „Определяне на справедлива стойност“.

Парични позиции във финансовия отчет с несигурност в измерването

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, Ръководството на Дружеството е длъжно да прави преценки, приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Съответно, финансовите отчети могат да съдържат позиции със значителна несигурност в измерването. Преценките и свързаните с тях предположения, касаещи такива позиции, се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Критичните счетоводни преценки са подробно оповестени в раздел „Критични счетоводни преценки и приблизителни оценки“.

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които са описани в бележките в настоящото приложение, ръководството на Дружеството е длъжно да прави преценки,

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

приблизителни оценки и предположения за балансовата стойност на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Преценките и свързаните с тях предположения се базират на историческия опит и други фактори, които се считат за подходящи. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преработените счетоводни оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, ако прегледа засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако прегледите засягат както текущия и бъдещите периоди.

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчитане, изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към края на отчетния период, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

Позиции във финансовия отчет, съдържащи несигурност в измерването и ключови приблизителни предположения, свързани с тях:

Полезен живот на дълготрайните активи

Ръководството на дружеството определя очаквания полезен живот и амортизационните норми, прилагани при начисляване на разходите за амортизации, свързани с притежаваните дълготрайни активи. Тази приблизителна оценка се базира на проекция на жизнения цикъл на активите. Тя може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда и други фактори.

Справедлива стойност на финансови инструменти и инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти и финансовите инструменти се преразглеждат за наличие на условия за преоценка или обезценка съобразно тяхната справедлива стойност. Определянето на справедливата стойност е оповестено по нататък в отчета.

Обезценка на активи

Нетекущите нефинансови активи се преразглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци.

Очаквани кредитни загуби от финансови активи и вземания

За краткосрочни търговски вземания без значителен финансов компонент Дружеството прилага подход, в съответствие с МСФО 9, и измерва провизията за обезценка спрямо очакваните кредитни загуби за целия срок от момента на първоначално признаване на финансовите активи.

Провизии

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Провизия се признава в счетоводния баланс и като текущ разход, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност за покриването ѝ да бъде необходим определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи. Провизията е реално съществуващо задължение на предприятието към датата на финансовия отчет, за което сумата или времето на погасяване са несигурни, неопределими с точност.

За признаването ѝ се прилага най-добрата и надеждна приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на текущото задължение към датата на отчета за финансовото състояние, при отчитането на която се вземат под внимание рискови и несигурни събития и обстоятелства, които ги съпътстват.

В края на всеки следващ отчетен период сумите на признатите провизии се преразглеждат и при необходимост се актуализират чрез доначисляване на провизии или чрез намаляване на вече отчетените провизии, с цел тяхната най-добра приблизителна оценка. В случаите, в които се установи, че за погасяването на задължението вече не е вероятно да настъпи изтичане на ресурси, съдържащи икономически ползи, провизията се реинтегрира. Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, която и била използвана за приблизителната стойност преди това.

Приблизителни оценки за отсрочени данъци

Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно те да не бъдат възстановени в предвидимо бъдеще, или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразят промяната в обстоятелствата и в данъчните разпоредби.

Оповестявания за комплекта финансови отчети

Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- Отчет за финансовото състояние към края на периода;
- Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- Отчет за промените в собствения капитал за периода;
- Отчет за паричните потоци за периода;
- Пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация, сравнителна информация по отношение на предходния период и

Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.

Ръководството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъкът между компонентите е разпределен между тези, които

биха могли впоследствие да бъдат прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата, и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

Допустимо алтернативно третиране

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.

Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и се прилага последователно. Промени по счетоводната политика се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

Когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира.

Финансов обзор от ръководството

В допълнение към финансовите отчети на годишна база, Дружеството представя Междинния доклад за дейността. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един доклад. През декември 2011 г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката–Коментар на ръководството, който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на Ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в Изложението за практиката, то Ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано Изложението за практиката. Изявлението за съответствие с Изложението за практиката се допуска само, ако въпросното Изложение е било следвано изцяло.

Съдържанието на финансовия обзор от Ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от Ръководството, а доклад за дейността.

ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОД

Приходи от договори с клиенти

Договор е съглашение между две или повече страни, което създава права и задължения за страните по него. Клиент е страна, която е сключила договор с Дружеството да получи стоки или услуги, които са продукция от обичайната дейност на Дружеството, в замяна на възнаграждение.

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

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

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- В течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- В определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.

Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, представен по-долу, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:

- задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
- задължение за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

5-етапният модел за признаване на приходи от договори с клиенти включва следните етапи:

- Етап 1 – идентифициране на договора – договор с клиент се отчита, когато са изпълнени всички от следните критерии:

- договорът е одобрен от страните по него;

- могат да бъдат идентифицирани правата на всяка от страните по договора по отношение на стоките или услугите, които се прехвърлят;

- могат да бъдат идентифицирани условията на плащане за стоките или услугите, които трябва да бъдат прехвърлени;

- договорът има търговска същност;

- има вероятност Дружеството да получи възнаграждението, на което то има право в замяна на стоките или услугите, които ще бъдат прехвърлени на клиента.

Ако не бъдат изпълнени всички от посочените по-горе критерии, договорът не се отчита в съответствие с изискванията на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти.

Когато даден договор с клиент не отговаря на горните критерии и Дружеството получава възнаграждение от клиента, то признава полученото възнаграждение като приход само когато е настъпило някое от следните събития:

- Дружеството няма оставащи задължения за прехвърляне на стоки или услуги към клиента и е получило цялото или почти цялото от обещаното от клиента възнаграждение, което не подлежи на възстановяване;
- договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Дружеството признава полученото възнаграждение като пасив, докато настъпи едно от събитията, посочени по-горе или докато критериите за признаване, изброени по-горе, бъдат изпълнени.

- Етап 2 – идентифициране на задължения за изпълнение – при влизане в сила на договора Дружеството оценява стоките или услугите, обещани по договора с клиент, и определя като задължение за изпълнение всяко обещание да прехвърли на клиента или:
 - стока или услуга (или набор от стоки или услуги), която е отделна;
 - поредица от отделни стоки или услуги, които по същество са еднакви и имат същия модел на прехвърляне на клиента.
- Етап 3 – определяне на цената на сделката – при определяне на цената на сделката Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики. Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.
- Етап 4 – разпределяне на цената на сделката към задълженията за изпълнение – цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение (или към всяка отделна стока или услуга) в размер, който отразява сумата на възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Разпределянето на цената на сделката се извършва на въз основа на относителна еднинична продажна цена на всяка отделна стока или услуга.
- Етап 5 – признаване на прихода, когато (или докато) Дружеството удовлетвори или удовлетворява задължението за изпълнение – приходът се признава, когато (или докато) Дружеството удовлетвори задължението за изпълнение, като прехвърли стоките или услугите на клиента. Те се считат за прехвърлени на клиента, когато той получи контрол върху тях. За всяка задължение за изпълнение се определя при влизането в сила на договора, дали то удовлетворява задължението за изпълнение с течение на времето или към определен момент във времето.

Дружеството прехвърля контрола върху стока или услуга с течение на времето и признава приходи с течение на времето, ако е спазен един от следните критерии:

- клиентът едновременно получава и потребява ползите, получени от дейността на Дружеството в хода на изпълнение на тези дейности – това най-често са рутинни и повтарящи се услуги;

- в резултат на дейността на Дружеството се създава или подобрява актив, който клиентът контролира в хода на създаването или подобряването на актива – това най-често е строителство на сгради или незавършено производство, върху което клиента може да има контрол;

- в резултат на дейността на Дружеството не се създава актив с алтернативна употреба за Дружеството и то разполага с обвързващо право да получи плащане за извършената към съответната дата дейност – това най-често е създаване на специализиран актив, който може да бъде ползван единствено от клиента.

Такси за обслужване

Таксите за обслужване се признават през периода на договора за обслужване.

Приходи от лихви

Приходи от лихви се признава пропорционално за периода по метода на ефективната лихва.

Приходи от дивиденди

Приход от дивиденди се признава, когато се установи правото да се получи дивидент

РАЗХОДИ

Разходи за постигане и изпълнение на договор с клиент

Дружеството признава като актив допълнителните разходи за постигането на договор с клиент, само ако Дружеството очаква тези разходи да му бъдат възстановени. Това са разходите, които Дружеството прави за постигане на договор с клиент, които то не би направило ако договора не беше факт. Ако разходите за постигане на договор не отговарят на посочените условия, те се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Ако разходите, направени при изпълнението на договор с клиент, не попадат в обхвата МСС 2, МСС 16, МСС 38, МСС 40, МСС 41, Дружеството признава актив от разходите, направени за изпълнение на договор, само ако тези разходи отговарят на всеки един от следните критерии:

-разходите се отнасят пряко към даден договор или към очакван договор, който Дружеството може да идентифицира конкретно;

-разходите създават или подобряват ресурсите на Дружеството, които ще бъдат използвани за удовлетворяване в бъдеще (или за продължаване на удовлетворяването) на задължения за изпълнение;

-очаква се разходите да бъдат възстановени.

Активите, признати в съответствие с горните текстове, се амортизират на систематична база, която съответства на прехвърлянето към клиента на стоките или услугите, за които се отнася активът.

Дружеството признава загуба от обезценка на подобни активи, до степенята в която балансовата стойност на подобен актив превишава:

- остатъчния размер на възнаградението, което Дружеството очаква да получи в замяна на стоките или услугите, за които се отнася активът;

- разходите, които са пряко свързани с предоставянето на тези стоки или услуги и които не са били признати като разходи.

Разходи за обезценка

Дружеството извършва периодично поне веднъж към датата на финансовия отчет прегледи за наличие/отсъствие на условия за обезценка на финансовите и нефинансовите си активи. Разходите от обезценка на активите се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като разходи от дейността в статиите „разходи за обезценки на нефинансови активи“ и „нетни загуби/печалби от обезценка на финансови активи“. Принципите на обезценка са подробно разяснени в пояснителните бележки към съответните групи от активи.

Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котиран ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

РАЗХОДИ ПО ЗАЕМИ

Лихвата по заеми за финансиране на покупка и развитие на актив, който отговаря на условията за актив създаден в самото предприятие (т.е актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба) е включена в стойността на актива до момента, до който активите са значително готови за употреба или продажба. Такива разхода по заеми се капитализират нетно от какъвто и да било инвестиционен доход, получен от временното инвестиране на средства, които са в излишък.

Всички други разходи, по заеми се признават в печалба или загуба в периода, през който са възникнали.

ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА

Съгласно българското данъчно законодателство за 2025 г. дружествата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2023 г. той също е бил 10 %. За 2025 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при които 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

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, се включват в печалба или загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Печалба или загуба е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на груп всеобхватен доход.

СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ

Дружеството спазва изискванията на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

ДОХОД НА АКЦИЯ

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

ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

При първоначално признаване, имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба от ръководството.

След първоначалното му признаване, имот, машина, съоръжение или оборудване се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Амортизацията се изчислява така, че цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната му стойност, да се отпише за периода на полезния му икономически живот, както следва:

| | | |
|---------------------------|--------|--------------|
| Сгради | 4% | линеен метод |
| Съоръжения и оборудване | 10-33% | линеен метод |
| Компютърна техника | 50% | линеен метод |
| Моторни превозни средства | 8% | линеен метод |
| Други | 15% | линеен метод |
| Земята не се амортизира | | |

Полезният живот, остатъчната стойност и метод на амортизация се преглежда, коригира, ако е необходимо, в края на всеки отчетен период.

Даден имот, машина, съоръжение или оборудване се отписва при продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба и не се очакват никакви други икономически ползи от

неговата продължаваща употреба. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането от употреба на имот, машина, съоръжение или оборудване, се определят като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават в отчета за доходите.

НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Отделно придобит нематериален актив

При първоначално признаване, отделно придобитите нематериални активи се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване на всеки отделно придобит нематериален актив се състои от покупната му цена, включително вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, след приспадане на търговските отстъпки и всички свързани разходи за подготовката на актива за неговото използване по предназначение.

След първоначалното признаване на отделно придобит нематериален актив той се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка. Полезният живот и амортизационният метод се преразглеждат в края на всеки отчетен период спрямо ефекта от промяна в приблизителната оценка, ако има такава и то в перспектива.

Нематериален актив се отписва при изваждането му от употреба или когато не се очакват бъдещи икономически ползи от неговото използване или изваждането му от употреба. Печалбата или загубата, произтичащи от отписването на нематериален актив, се определя като разлика между нетните приходи от изваждането му от употреба и балансовата стойност на актива, разликата се признава в печалбата или загубата, при изваждането на актива от употреба.

Амортизация

За нематериалните активи с ограничен полезен живот амортизацията се изчислява така, че да се отпише стойността на актива минус предполагаемата му остатъчна стойност за времето на полезния му икономически живот както следва:

| | |
|-------|------------------|
| Други | 15% линейна база |
|-------|------------------|

Нематериални активи с неопределен полезен живот не се амортизират, но са обект на преглед за обезценка, както е описано по-долу.

ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Всички инвестиции в дъщерни предприятия първоначално се признават по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на предоставеното възнаграждение и разходите по придобиването, свързани с инвестицията.

Инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат и представят по себестойност.

ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Инвестиционните имоти представляват имоти, отдавани под наем с цел получаване на приходи и са оценени по справедлива стойност. Като част от имотите, машините и съоръженията на Дружеството, инвестиционните имоти се преоценяват до тяхната справедлива стойност,

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

определена от лицензирани оценители към датата на прехвърлянето им в групата на инвестиционните имоти. Увеличенията в преносната стойност на активите в резултат от тази преоценка се отчитат директно в капитала като увеличение на преоценъчния резерв.

Намаленията в преносната стойност на инвестиционните имоти в резултат от преоценката им се признават в отчета за доходите или се отчитат директно в капитала за сметка на преоценъчния резерв доколкото, доколкото намалението в следствие на преоценката не превишава размера на преоценъчния резерв за същите тези активи. След датата на прехвърлянето на активите в групата на инвестиционните имоти последващите печалби и загуби, вследствие на промените в справедливата им стойност се включват в нетната печалба за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при продажба или когато те се изваждат за постоянно от употреба и не се очакват бъдещи икономически изгоди. Резултатът, произтичащ от продажбата или изваждането на актива от употреба се определя като разлика между постъпленията от продажби и преносната стойност на актива и се отразява в отчета за доходите.

Наемният доход от активи, обект на оперативен лизинг, се признава като приход на линейна база за срока на съответния лизингов договор. Първоначалните преки разходи, възникващи при договарянето и уреждането на лизинга, се добавят към преносната стойност на наетите активи и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на линейна база.

ОБЕЗЦЕНКА НА НЕФИНАНСОВИ АКТИВИ

Имоти, машини и съоръжения както и нематериалните активи са обект на тестване за обезценка.

Балансовата стойност на тези активи се проверява ежегодно за индикация за обезценка и когато активът е обезценен, той се отписва като разход в отчета за всеобхватния доход до неговата очаквана възстановима стойност. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба, и стойност в употреба на актив или на единица, генерираща парични потоци. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Ако това е така, възстановима стойност се определя за единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Стойността в употреба е настоящата стойност на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат получени от тази единица. Настоящите стойности се изчисляват посредством дисконтови проценти, които се определят преди данъчно облагане и отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за единицата рискове, чиято обезценка се измерва.

Загубите от обезценка за единици, генериращи парични потоци, се разпределят първо срещу репутацията на единицата и след това пропорционално между останалите активи на единицата.

Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв (през друг всеобхватен доход), освен ако тя не

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

надхвърля неговия размер, и надвишението вече се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Последващо увеличение във възстановимата стойност /за активи, за които са били признати загуби от обезценка в печалбата или загубата/, предизвикани от промени в приблизителните оценки, се признава като приход в отчета за всеобхватния доход, до степенята до която те възстановяват обезценката.

АКТИВИ И ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

В съответствие с МСФО 15, когато една от страните по договор с клиент е изпълнила задълженията си по договора, Дружеството представя договора в отчета за финансовото състояние като активи по договор или пасив по договор в зависимост от връзката между дейността на Дружеството и плащането от страна на клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане от продажби по договори с клиенти в статията „търговски и други вземания“ на отчета за финансовото състояние.

Актив по договор с клиент се признава ако Дружеството изпълнява задължението си, като прехвърля стоки или услуги на клиент, преди клиентът да плати възнаграждение или преди плащането да е дължимо, с изключение на сумите, които са представени като вземане по договор с клиент. Актив по договор е правото на Дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които то е прехвърлило на клиент. Този актив се оценява в съответствие с изискванията на МСФО 9. Обезценка на актив по договор с клиент се оценява и представя както обезценките на финансовите активи в съответствие с МСФО 9.

Пасив по договор с клиент се признава ако клиентът заплаща възнаграждение или Дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно (т.е. вземане), преди Дружеството да прехвърли стока или услуга на клиента, когато плащането е извършено или дължимо (което от гвете настъпи по-рано). Пасив по договор е задължението на Дружеството да прехвърли стоки или услуги към клиент, за които то е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента.

Вземането по договор с клиент е безусловно право на Дружеството да получи възнаграждението по този договор. Това право се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

ЛИЗИНГ

Съгласно МСС 17 лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Лизингов договор се класифицира като оперативен лизинг, ако не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

- налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- началото на периода на подновяване или удължаване.

Вземания по финансов лизинг

Договорът за финансов лизинг е споразумение, по силата на което лизингодателят предоставя на лизингополучателя правото на ползване на определен актив за договорен срок срещу възнаграждение. Лизинговият договор се отчита като финансов, когато с договора лизингодателят прехвърля на лизингополучателя всички съществени рискове и изгоди, свързани със собствеността на актива.

Типичните показатели, които Дружеството разглежда, за да определи дали всички съществени рискове и изгоди са прехвърлени, включват: настоящата стойност на минималните лизингови плащания в съпоставка със справедливата стойност на лизинговия актив в началото на лизинговия договор; срока на лизинговия договор в съпоставка с икономическия живот на отгадения под наем актив; както и дали лизингополучателят ще придобие правото на собственост върху лизинговия актив в края на срока на договора за финансов лизинг.

Всички останали лизингови договори, които не прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива, се класифицират като оперативен лизинг.

Минимални лизингови постъпления

Минималните лизингови постъпления са тези плащания, които лизингополучателят ще направи или може да бъде задължен да направи през срока на лизинговия договор. От гледна точка на Дружеството минималните лизингови постъпления включват и остатъчната стойност на актива, гарантирана от трета, несвързана с Дружеството страна, при условие, че тази страна е финансово способна да изпълни ангажимента си по гаранцията или договора за обратно изкупуване. В минималните лизингови постъпления Дружеството включва също така и цената на упражняване на евентуална опция, която лизингополучателят притежава за закупуване на актива, като в началото на лизинговия договор в голяма степен е сигурно, че тази опция ще бъде упражнена. Минималните лизингови постъпления не включват суми по условни наеми, както и разходи за услуги и данъци, които са платени от Дружеството и впоследствие префактурирани на лизингополучателя.

Начало на лизинговия договор и начало на срока на лизинговия договор

Прави се разграничение между начало на лизинговия договор и начало на срока на лизинговия договор. Начало на лизинговия договор е по-ранната от двете дати – на лизинговото

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

споразумение или на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор. Към тази дата:

- лизинговият договор е класифициран като финансов или оперативен лизинг; и
- в случай на финансов лизинг сумите, които трябва да бъдат признати в началото на срока на лизинговия договор, са определени.

Начало на срока на лизинговия договор е датата, от която лизингополучателят може да упражни правото си на ползване на наетия актив. Това е и датата, на която Дружеството признава първоначално вземането по лизинга.

Първоначална и последваща оценка

Първоначално Дружеството признава вземане по финансов лизинг, равно на своята нетна инвестиция, която включва сегашната стойност на минималните лизингови постъпления и всяка негарантирана остатъчна стойност за Дружеството. Сегашната стойност се изчислява чрез дисконтиране на дължимите минимални лизингови постъпления с лихвен процент, присъщ на лизинговия договор. Първоначалните преки разходи са включени в изчислението на вземането по финансов лизинг. През срока на лизинговия договор Дружеството начислява финансов доход (приход от лихви по финансов лизинг) върху нетната инвестиция. Получените лизингови плащания се разглеждат като намаление на нетната инвестиция (погасяване на главницата) и признаване на финансов доход по начин, който да осигури постоянна норма на възвръщаемост на нетната инвестиция.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Първоначално признаване и оценяване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансово състояние, когато и само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на инструмента. При първоначално признаване, Дружеството признава всички финансови активи и финансови пасиви по справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив / пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи / пасиви освен тези, които са класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването / издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката, направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

Дружеството признава финансови активи, използвайки датата на снетълмент на сделката, като по този начин един актив се признава в деня, в който е получен от Дружеството и се отписва в деня, в който е предоставен от Дружеството.

Последваща оценка на финансови активи

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация при първоначалното им признаване като активи. Дружеството класифицира финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и

3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, гържани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, гържани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството гържи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството гържи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Дългови инструменти, които Дружеството гържи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва се отчитат по амортизирана стойност. След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

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

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, инвестиции, гържани до падеж.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти и други финансови инструменти, които Дружеството гържи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: дългови инструменти и други финансови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, гържани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като гържани за търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството може да направи неотменим избор да признава промените в справедливата стойност в инвестициите в капиталови инструменти в друг всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Печалбите или загубите от промени в справедливата стойност ще се представят в друг всеобхватен доход и няма да могат да се прекласифицират в печалбата или загубата. Когато капиталовият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в другия всеобхватен доход направо се прехвърлят в други резерви и неразпределена печалба.

Обезценка на финансови активи

Моделът за обезценка „очаквани кредитни загуби“ се прилага за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, с изключение на инвестиции в капиталови инструменти и договорни активи. Съгласно МСФО 9, загубите се измерват по една от двете бази: 1. очаквани кредитни загуби за следващите 12 месеца след датата на финансовия отчет или 2. очакваните кредитни загуби за целия срок на финансовите активи. Първата база се прилага когато кредитният риск не е нараснал значително от датата на първоначално признаване до датата на финансовия отчет (и кредитният риск е нисък към датата на финансовия отчет), в обратния случай се прилага втората база. Дружеството прилага втората база за търговските вземания и договорните активи (независимо дали са със или без значителен финансов компонент). Нарастването на кредитния риск се следи и определя на база информация за рискови фактори като наличие на просрочие, значително влошаване на финансовото състояние на длъжника и други.

Само за търговски вземания балансовата стойност се намалява, чрез използване на транзитна сметка и последващото възстановяване на отписаните преди това суми се кредитира срещу тази транзитна сметка. Промените в балансовата стойност на транзитната сметка се признават в печалба или загуба.

За всички други финансови активи балансовата сума се намалява с размера на загубата от обезценка.

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, ако в следващ период сумата на загубата от обезценката намалее и спагът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, преди това признатите загуби от обезценка се възстановяват (или директно, или чрез коригиране на корективната сметка за търговски вземания) в печалбата или загубата. Въпреки това възстановяването не може да води до балансова стойност на финансовия актив, която да надвишава онази амортизирана стойност, която би била на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Съгласно изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, следва да се използва повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържачи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

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

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

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

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или прегоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

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

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

Финансовите инструменти, които се търгуват на активен пазар – акции, дялове и облигации Дружеството оценява по справедлива стойност в печалбата и загубата. Те се оценяват на база на котировките на фондовите борси по последна борсова цена за акциите и облигациите и цената на обратно изкупуване за дяловете в договорните фондове към датата на оценката им. За тях се формира обезценка при занижаване на цената и преоценка при повишаване на цената, които се отчитат текущо директно в печалбата и загубата на дружеството. Смята се, че борсовите котировки и цените на обратно изкупуване на дяловете отговарят най – адекватно на справедливата стойност на финансовите активи, отчитани по този метод към датата на оценяването им.

Отписване на финансови активи

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

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

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

Последващата оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са гържани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категорията попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

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

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

Отписване на финансови пасиви

Финансов пасив се премахва от отчет за финансовото състояние на Дружеството, само когато задължението бъде погасено, прекратено, или изтече. Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Лихви, дивиденди, загуби и печалби

Лихви, дивиденди, загуби и печалби, свързани с финансов инструмент или компонент, който е финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Разпределенията за притежателите на инструменти на собствения капитал се признават директно в собствения капитал.

Разходите по операцията за капиталова сделка се отразяват счетоводно като намаление на собствения капитал.

Класификацията на финансов инструмент като финансов пасив или инструмент на собствения капитал определя дали лихвите, дивидентите, загубите и печалбите, свързани с този инструмент, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата. Плащанията на дивиденди за акции, изцяло признати като пасиви, се признават като разходи по същия начин както лихви по облигация. Печалбата и загубата, свързана с обратни изкупувания или рефинансиране на финансови пасиви, се признава в печалбата или загубата, докато обратните изкупувания или рефинансирането на инструменти на собствения капитал се признават като промени в собствения капитал. Промените в справедливата стойност на инструмента на собствения капитал не се признават във финансовите отчети.

Разходите при издаването или придобиването на свои инструменти на собствения капитал се отчитат в капитал, например при капиталова сделка разходите по сделката се отчитат счетоводно като намаление на собствения капитал.

Разходи по сделка, които са свързани с емитирането на съставен финансов инструмент, се разпределят към пасивния и капиталовия компонент, пропорционално на разпределението на постъпленията. Разходите по сделка, които са съвместно свързани с повече от една сделка (например разходите за съвместно предлагане на някои акции и котиране на други акции на фондова борса), се разпределят между тези сделки, като се използва рационална и относима към сходни сделки база за разпределение.

Печалбите и загубите, свързани с промени в балансовата стойност на финансов пасив, се признават като приходи или разходи в печалбата или загубата дори когато се отнасят до инструмент, който включва право на остатъчен дял от активите на предприятието в замяна срещу парични средства или друг финансов актив.

Компенсирание на финансов актив и финансов пасив

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

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

При счетоводното отчитане на прехвърлянето на финансов актив, който не отговаря на изискванията за отписване, Дружеството не компенсира прехвърления актив и свързания пасив.

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

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

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

Ако има юридическо право да приспадне сума, дължима от трето лице, от сумата, дължима на кредитора, при условие че между трите страни съществува споразумение, в което ясно е установено правото на длъжника да извърши компенсирането, активите и пасивите се представят компенсирани.

ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Пари и парични еквиваленти включват пари в брой, депозити и други краткосрочни високо ликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в определена сума пари и са предмет на незначителен риск от промени на стойността.

За целите само на отчета за паричните потоци, пари и парични еквиваленти включват банкови овърдрафти, платими при поискване. Тъй като характеристиките на подобни банкови споразумения са, че банковото салдо често се променя от положително до овърдрафт, те се считат за неразделна част от управлението на парите на Дружеството.

СДЕЛКИ В ЧУЖДЕСТРАННА ВАЛУТА

Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се превакутират във функционалната валута на съответното дружество от Дружеството с помощта на обменните курсове на датата на отчитане. Печалбите и загубите, произтичащи от промените в обменните курсове след датата на сделката се признават в печалба или загуба (освен когато са отсрочени в други всеобхватен доход като хедж на паричен поток)

Непаричните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се превакутират по обменния курс на датата на транзакцията. Разликите възникнали от превакутиране по непарични позиции, които са оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута (например капиталови инструменти на разположение за продажба) се превакутират, като се използват обменните курсове на датата, когато се определя справедливата стойност.

ПЕНСИОННИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА ПО СОЦИАЛНОТО И ТРУДОВО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от „Кодекса за социално осигуряване” (КСО).

Към Дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружествата в качеството им на работодател се основават на българското законодателство.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие – за периода на неспазеното предизвестие;
- поради закриване на дружеството или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – в размер на брутното възнаграждение на работника за два месеца при условие, че има най-малко пет години трудов стаж и не е получавал обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск – за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет Дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката не се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в съответното предприятие може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в отчета за финансовото състояние коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им включва признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

ДАНЪЦИ ВЪРХУ ДОХОДА И ДДС

Дължимият текущо данък се изчислява с помощта на данъчните ставки в сила или приетите за действащи ставки към датата на отчитане. Облагаемата печалба се различава от счетоводната печалба или защото някои доходи и разходи се считат за облагаеми или данъчно признати или защото времето, за което те са били облагаеми или данъчно признати се различава при тяхното данъчно и счетоводно третиране.

Посредством пасивния метод в отчета за финансовото състояние, отсрочен данък се признава за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите в отчета за финансовото състояние и съответната данъчна основа, с изключение на репутацията, която не е призната за данъчни цели, както и за временни разлики, възникнали при първоначално признаване на активи и пасиви, които не влияят върху облагаемата или счетоводна печалба.

Отсроченият данък се изчислява по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към датата на отчета.

Активи по отсрочени данъци се признават само до степенята, до която Дружеството счита за вероятно (т.е. е по-вероятно) да е налице облагаема печалба, за да се реализира актив от същата данъчна група (юрисдикция).

Отсрочените данъчни активи и пасиви се приспадат само тогава, когато има законово право да приспадат текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно дружество и намерението на Дружеството е да уреди сумата на нетна база.

Разходът за данъци за периода, включва текущ и отсрочен данък. Данък се признава в отчета за печалбата или загубата или другия всеобхватен доход, с изключение на случаите, в които той произтича от сделки или събития, които се признават в друг всеобхватен доход или директно в капитал. В този случай, данъкът се признава в друг всеобхватен доход или съответно директно в собствения капитал. Когато данъкът възниква от първоначалното отчитане на бизнес комбинация, той се включва при осчетоводяването на бизнес комбинацията.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

ПРОВИЗИИ

Когато, на датата на отчитане, Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) като резултат от минало събитие и е вероятно, че Дружеството ще погаси това задължение, се прави провизия в отчета за финансовото състояние. Провизии се правят като се използва най-добрата приблизителна оценка на сумата, която ще е необходима за

погасяване на задължението и се дисконтират до сегашна стойност с помощта на дисконтов процент (преди данъци), който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и специфичните за задължението рискове. Промените в приблизителните оценки се отразяват в отчета за доходите през периода, в който възникват. Провизиите по гаранции се измерват с помощта на вероятност модели, базирани на минал опит. Провизиите за реструктуриране се признават само след като засегнатите страни са били информирани за формалния план за реструктуриране.

КАПИТАЛ

Капиталовите инструменти са договори, които поражда остатъчен интерес в нетните активи на Дружеството. Обикновените акции се класифицират като капитал. Капиталовите инструменти се признават по сумата на получените постъпления, нетно от разходите, пряко свързани с транзакцията. Доколкото тези постъпления превишават номиналната стойност на акциите емитирани, те се кредитират по сметка премиен резерв.

ПАРИЧНИ ПОЗИЦИИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ С НЕСИГУРНОСТ В ИЗМЕРВАНЕТО И ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ТЯХ

Определяне на справедлива стойност

Справедлива стойност е: "Цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката".

Справедливата стойност при първоначално признаване, като цяло се равнява на цената на сделката освен в случаите, в които:

- Сделката е между свързани лица
- Сделката е сключена по принуда или при форсмажорни обстоятелства
- Пазарът на който се е случила сделката е различен от основния или най-изгодния пазар
- Разчетната единица, представена от цената на сделката, се различава от отчетната единица за актива или пасива, който се оценява по справедлива стойност

Определяне на справедлива стойност при пазари с ниско ниво на активност

При пазари с ниско ниво на активност:

- Определянето на справедлива стойност зависи от фактите, обстоятелствата и характеристиките на пазара и изисква значителна преценка от страна на оценителя
- Сделките и котировките могат да не са представителни за определяне на справедлива стойност
- Необходим е допълнителен анализ върху сделките и котировките. Ако е необходимо те могат да бъдат коригирани, за да дават по-ясна картина при определянето на справедливата стойност

Вземат се предвид характеристиките на активен пазар, който участник на пазара ще вземе предвид на датата на оценката, като:

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

- Предполага уговорена сделка между участниците на пазара към датата на оценяване по текущите пазарни условия
- Предполага сделката да бъде извършена на основния пазар, в противен случай на най-изгодния пазар
- За нефинансов актив се взема предвид неговата най-ефективна или висока употреба
- За пасив отразява риска при неизпълнение, включително собствения кредитен риск

Използване с цел максимизиране на стойността е онова използване на актив от пазарните участници, което максимизира стойността на актива и което е:

- Физически възможно
- Правно допустимо
- Финансово осъществимо

Използването с цел максимизиране на стойността обикновено е идентично с (но не винаги) текущата употреба.

Ако няма основен пазар, изходната сделка се извършва в най-изгодния пазар, т.е. на пазара, който максимизира сумата, която ще се получи при продажбата на актива и свежда до минимум на сумата, която би била платена за прехвърляне на пасива (най-ликвидния пазар за Активи/Пасиви).

Основните и най-изгодните пазари са едни и същи в повечето случаи.

Премии/отстъпки се съдържат във Справедливата Стойност(СС), ако те отразяват характеристика на актива/пасива, която участниците на пазара ще вземат предвид при сделка с активен пазар.

Прилагането на блокиращ фактор е забранено.

Блокиращ фактор: корекция на котирана цена на активен пазар, защото нивото при нормална дневна търговия на пазара не е достатъчно да абсорбира количествата притежавани от предприятието.

Ако пазарната активност спада се използват методи за оценяване.

Когато има наблюдаема пазарна дейност

- Когато има спад в наблюдаемата пазарна дейност
- Когато обикновено няма проследима пазарна дейност
- Фокусът е върху това дали цените при сделките са сформирани в резултат на обичайна дейност (не продажби при ликвидация или бедствие); активността на пазара не е задължителен фокус

Същите принципи са приложими за финансови и нефинансови Активи/Пасиви.

Дружеството използва подходящи според обстоятелствата методи за остойностяване, за които има достатъчно налични данни за оценяване на справедливата стойност, като използва максимално съответните наблюдаеми хипотези и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Подход на пазарните сравнения - използват се цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т.е. подобни) Активи/Пасиви

Подход на базата на разходите - отразява актуалната сума, която би се изисквала текущо, за да се замени годността на актива (често наричана текуща цена за подмяна)

Подход на базата на доходите - превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т.е. сконтирана) сума, която отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми

Всички активи и пасиви, за които се измерва справедливата стойност или оповестени във финансовите отчети се категоризират в йерархията на справедливата стойност, описана както следва, на базата на най-ниското ниво вход, който е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло.

Йерархията на справедливите стойности се категоризира в три нива на хипотези, използвани при методите за оценяване на справедливата стойност. Категоризацията е в различни нива в йерархията на справедливата стойност на базата на степента, в която входящите данни за измерването са наблюдавани и значението на входящите данни за оценяването на справедливата стойност в тяхната цялост. Йерархията на справедливите стойности предоставящи най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (хипотези от 1-во ниво) и най-нисък - на ненаблюдаемите хипотези (хипотези от 3-то ниво).

- Хипотези от 1-во ниво - обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви, до които предприятието може да има достъп към датата на оценяване.
- Хипотези от 2-ро ниво - други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдавани пряко или косвено.
- Хипотези от 3-то ниво - ненаблюдаеми хипотези за актив или пасив. Получени от техники за оценка, които включват входове за актива или пасива, които не се основават на пазарни данни (непазарни фактори)

Трансфери между различните нива на йерархия на справедливата стойност се признават от Дружеството в края на отчетния период, през който е настъпила промяната.

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

Признаване на приходите

При договори с клиенти, обещаното в договора възнаграждение може да включва променлив размер. Тогава Дружеството оценява приблизително размера на възнаграждението, на което ще има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Размерът на възнаграждението може да варира поради отстъпки, намаления, възстановявания, кредити, стимули, бонуси за постигнати резултати, глоби или други подобни елементи. Обещаното възнаграждение може да варира и ако правото на Дружеството да получи възнаграждение зависи от настъпването или не на бъдещо събитие.

Дружеството прави приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение, като използва един от следните методи, в зависимост от това кой метод се очаква да може по-добре да предвиди размера на възнаграждението, на което Дружеството има право:

- очакваната стойност – сборът от сумите, претеглени според вероятностното разпределение в диапазона с възможни възнаграждения;
- най-вероятен размер – единствената най-вероятна стойност в диапазон от възможни стойности на възнаграждение, т.е. единствения най-вероятен резултат от договора).

Метод на амортизация и полезен живот на дълготрайните активи

Амортизируемите дълготрайни активи на Дружеството включват неговите имоти, машини, съоръжения или оборудване и инвестиционни имоти. При придобиване на нов амортизируем дълготраен актив, Дружеството определя неговите остатъчна стойност, метод на амортизиране и полезен живот. За определянето на всеки един от посочените показатели се ползват значителни счетоводни и несчетоводни преценки, като участие с тяхното определяне вземат както специалисти от Дружеството, които са много добре запознати със спецификите и характеристиките на отделните активи, така и ако е необходимо могат да бъдат ползвани външни за Дружеството специалисти, например специалисти от доставчика на съответния актив. При определянето на посочените показатели се вземат предвид спецификите и характеристиките на актива, очакванията на ръководството на Дружеството за неговата употреба в дейността, местоположението, на което актива ще извършва своята работа и други фактори. Също така се вземат в предвид данни и фактори за подобни активи, които Дружеството вече притежава и експлоатира или за които могат да бъдат набавени надеждни външни данни. Взема се в предвид и опитът, натрупан в Дружеството през годините.

Тестове за обезценка на финансови активи

Финансов актив или група от финансови активи, различни от тези, които попадат в категорията на активи по справедлива стойност през печалбата или загубата се оценяват за индикатори за обезценка в края на всеки отчетен период. Обезценка се определя на база модела на „очакваните кредитни загуби“.

По отношение на капиталови инвестиции, категоризирани като на разположение за продажба Дружеството смята, че тези активи за обезценени, когато е имало значителен или продължителен спад в справедливата им стойност по себестойност. Определянето на това, дали има „значителен“ или „продължителен“ изисква значителна преценка от страна на Ръководството.

Размерът на загубата от обезценка, признат за финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, е разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

Определянето на възстановимостта на дължимите на Дружеството суми от страна на негови клиенти, заемополучатели и др. длъжници, включва определянето на това дали са налице някакви обективни доказателства за обезценка. Лошите вземания се отписват, когато се идентифицират доколкото е възможно обезценка и несъбираемост да се определят отделно за всеки елемент. В случаите, когато този процес не е възможен, се извършва колективна оценка на обезценка. В резултат начинът, по който индивидуални и колективни оценки се извършват и сроковете отнасящи се до идентифицирането на обективни доказателства за обезценка изискват значителна преценка и може да повлияят значително на балансовата сума на вземания на датата на отчитане.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

За оценка и измерване на очакваните кредитни загуби на финансовите активи, Ръководството на Дружеството е възприело следните подходи:

- търговски и други вземания, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии и активи по договори с клиенти – индивидуален подход.

- предоставени кредити и заеми и кредити и заеми, придобити чрез цесии – общ (тристепенен) стандартизиран подход, базиран на индивидуалния подход,

Дружеството извършва анализ и преценка на изменението на кредитния риск към датата на финансовия отчет.

Тестове за обезценка на нефинансови активи

Анализът за обезценка на репутация, материални и други нематериални активи изисква оценка на стойността в употреба на актива или на единицата генерираща парични потоци, към които са разпределени активите. Оценката на стойността в употреба се прави най-вече въз основа на дисконтираните модели на паричните потоци, които изискват Дружеството да направи оценка на очакваните бъдещи парични потоци от актива или от единицата генерираща парични потоци, а също и да се избере подходящ дисконтов процент за да се изчисли настояща стойност на паричните потоци.

Справедливата стойност на некотирувани инвестиции

Ако пазарът на даден финансов актив не е активен или не е лесно достъпен, Дружеството установява справедливата стойност на инвестицията с помощта на методи за оценка, които включват използването на скорошни (последните) формални сделки, позоваване на други инструменти, които са по същество същите чрез анализ на дисконтираните парични потоци и модели на ценообразуване отразяващи специфичните обстоятелства на емитента. Тази оценка изисква Дружеството да избере измежду диапазон от различни методологии за оценяване и да направи преценка относно очакваните бъдещи парични потоци и дисконтовата ставка.

Приблизителна оценка за отсрочени данъци

Признаването на отсрочените данъчни активи и пасиви включва съставянето на серия от допускания. Например Дружеството трябва да оцени времето на възстановяване на временни разлики, дали е възможно временните разлики да не бъде възстановени в предвидимо бъдеще или доколко данъчните ставки се очаква да се прилагат за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди.

Що се отнася до отсрочени данъчни активи, реализирането им в крайна сметка зависи от облагаемия доход, който ще е на разположение в бъдеще. Отсрочените данъчни активи се признават само когато е вероятно, че ще има облагаема печалба, срещу която може да се усвои отсроченият данъчен актив и е вероятно, че Дружеството ще реализира достатъчно облагаем доход в бъдещи периоди, за да оползотвори намалението при плащането на данък. Това означава, че Дружеството прави предположения за данъчното си планиране и периодично ги оценява повторно, за да отразяват промяната в обстоятелствата, както и данъчни разпоредби. Освен това измерването на отсрочен данъчен актив или пасив отразява начина, по който дружеството очаква да възстанови балансовата стойност на актива или уреди пасива.

Условни активи и пасиви

Условните пасиви на Дружеството не са признати, но са оповестени, освен ако възможността за изходящ поток на ресурси съдържащ икономически ползи е отдалечен във времето.

Условните пасиви представляват възможни задължения, възникващи от минали събития, чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития не изцяло в рамките на контрола на юридическото лице. Те не се признават защото не е вероятно, че изходящ поток от ресурси ще бъде необходим за покриване на задължението и сумата на задължението не може да бъде оценена с достатъчна надеждност.

Неизбежно определянето на условен пасив изисква значителни преценка от страна на ръководството.

Дружеството не признава условните активи. Те обикновено възникват от непланирани или груги неочаквани събития, които пораждаат възможност в Дружеството да постъпи входящ поток икономически ползи. Условните активи не се признават във финансовите отчети, тъй като това може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Грешки по смисъла на МСС 8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят от Ръководството на Дружеството. Въпреки това грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Дружеството коригира със задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка.

В случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване със задна дата, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка. Към минималните сравнителни финансови отчети Дружеството представя трети отчет за финансовото състояние към началото на предходния период, ако се прилага счетоводна политика със задна дата, прави се преизчисление със задна дата на статии или се прекласифицират статии във финансовите отчети и ако това оказва съществено влияние върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. При наличие на такива обстоятелства се представят три отчета за финансовото състояние към:

- края на текущия период;
- края на предходния период; и
- началото на предходния период.

Датата на този встъпителен отчет за финансовото състояние съвпада с началото на предходния период, независимо от това дали финансовите отчети на Дружеството представят сравнителна информация за по-ранни периоди.

Когато от Дружеството се изисква и представя допълнителен отчет за финансовото състояние в съответствие се оповестява:

- характера на прекласифицирането;

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

- сумата на всяка статия или група статии, които са прекласифицирани;
- причината за прекласифицирането.

Може да възникнат обстоятелства при които е практически невъзможно да се прекласифицира сравнителна информация за конкретен предходен период, за да се постигне съпоставимост с текущия период. Възможно е в предходния период данните може да не са били събирани по начин, който позволява прекласифициране.

Когато прекласифицирането на сравнителна информация е практически невъзможно, Дружеството оповестява причината, поради която не е прекласифицирана информацията и същността на корекциите, които е следвало да бъдат направени, ако сравнителната информация е била прекласифицирана.

Дружеството не представя пояснителните приложения, свързани с встъпителния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

РЕКЛАСИФИКАЦИИ

Рекласификациите представляват промени в представянето на отделни позиции във финансовите отчети с цел постигане на по-вярно и честно представяне на информацията в тях. Тези рекласификации се правят ретроспективно, като се коригират началните салда на всеки засегнат елемент от отчета и се представя допълнителен отчет за финансовото състояние към началото на най-ранния сравнителен период.

СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ МЕЖДУ ТЯХ

Дружеството спазва изискванията на МСС 24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това дали се прилага някаква цена.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1 Приходи

1.1 Приходи и разходи за лихви

| Вид приход | 2025 г. | 2024 г. |
|------------------|------------|------------|
| Приходи от лихви | 181 | 684 |
| ОБЩО | 181 | 684 |

| Вид разход | 2025 г. | 2024 г. |
|------------------|----------------|--------------|
| Разходи за лихви | (1 232) | (895) |
| ОБЩО | (1 232) | (895) |

1.2 Приходи от дивиденди

| Вид приход | 2025 г. | 2023 г. |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Печалби от разпределени дивиденди | 595 | 237 |
| ОБЩО | 595 | 237 |

1.3 Нетни печалби (загуби) от финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата.

| Вид приход | 2025 г. | 2024 г. |
|--|------------|------------|
| Печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива | 61 | 9 |
| Печалби от преоценки на финансови активи, отчитани по | 562 | 291 |
| Загуби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива | (19) | (26) |
| Загуба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива | (51) | (84) |
| ОБЩО | 553 | 190 |

1.4 Други приходи

| Вид приход | 2025 г. | 2024 г. |
|---|-----------|-----------|
| Възстановени загуби от обезценки за очаквани кредитни загуби, | 8 | 92 |
| Други | 46 | - |
| ОБЩО | 54 | 92 |

2 Разходи

2.1 Разходи за услуги

| Вид разход | 2025 г. | 2024 г. |
|-----------------------|------------|------------|
| Застраховки | 176 | 89 |
| Правни услуги | 22 | 20 |
| Сделки с ценни книжа | - | 9 |
| Банка довереник | - | 21 |
| Одит | 14 | 14 |
| Счетоводно обслужване | 43 | 36 |
| Такса БФБ и КФН | 8 | 11 |
| Такса ЦД | 4 | 5 |
| Други | 8 | 4 |
| ОБЩО | 275 | 209 |

2.2 Разходи за заплати и осигуровки на персонала

| Вид разход | 2025 г. | 2024 г. |
|-----------------------|------------|-----------|
| Разходи за заплати | 108 | 83 |
| Разходи за осигуровки | 7 | 3 |
| ОБЩО | 115 | 86 |

2.3 Други разходи

| Вид разход | 2025 | 2024 г. |
|---|-----------|-----------|
| Обезценки на активи за очаквани кредитни загуби, съгл. МСФО 9 | 51 | 22 |
| Данъци и такси | 4 | 4 |
| Други | 6 | - |
| ОБЩО | 61 | 26 |

2.4 Финансови приходи и разходи

| Финансови разходи | 2025 | 2024 г. |
|---|------------|----------|
| Приходи от неустойки | 486 | - |
| Разходи по обслужване на облигационни заеми | (94) | 2 |
| Разходи по сделки с ФИ | (70) | - |
| Разходи по валутни операции | - | 3 |
| Други финансови разходи | (2) | |
| Общо | 320 | 5 |

2.5 Разходи за данъци

| Вид разход | 2025 г. | 2024 г. |
|---|-----------|-----------|
| Други компоненти на текущ данъчен разход | - | - |
| Разход/приходи по отсрочени данъци, отнасяща се до възникването и обратното проявление на временни разлики | 57 | 19 |
| Общо | 57 | 19 |

3 Доход на акция

| Изчисление за доход на акция | 2025 г. | 2024 г. |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Финансов резултат, нетно от данъци | 68 885.71 | 72 661.38 |
| Брой акции | 1 191 105 | 1 191 105 |
| Доход/загуба на една акция | 0.06 | 0.06 |

4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Дълготрайните активи на дружеството представляват земи и сгради, намиращи се в гр. Любимец, обл. Хасково, както и офис обзавеждане.

Промените в балансовите стойности към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2023 г. могат да бъдат представени по следния начин:

| | Офис | Общо |
|-----------------------------|----------|----------|
| Салдо към 31.12.2023 | 2 | 2 |
| Салдо към 31.12.2024 | 2 | 2 |
| Салдо към 31.12.2025 | 2 | 2 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | |
|--|------------|------------|
| Салдо към 01.01.2023 | (2) | (2) |
| Амортизация за годината | - | - |
| Салдо към 31.12.2024 | (2) | (2) |
| Амортизация за годината | | |
| Салдо към 31.12.2025 | (2) | (2) |
| Балансова стойност към 31.12.2024 | - | - |
| Балансова стойност към 31.12.2025 | - | - |

Начините на отчитане на дълготрайните активи са оповестени в Приложението за счетоводната политика на групеството. Дълготрайните активи на групеството не са заложиени като обезпечение.

5 Инвестиционни имоти

| | Земи | Сгради | Общо |
|--|-------------|---------------|-------------|
| Отчетна стойност към 31.12.2023 | 213 | 75 | 288 |
| Преоценка | 84 | 16 | 100 |
| Обезценка | - | (34) | (34) |
| Други изменения | 1 | (1) | - |
| Отчетна стойност към 31.12.2024 | 298 | 56 | 354 |
| Преоценка | 80 | - | 80 |
| Отчетна стойност към 31.12.2025 | 378 | 56 | 434 |
| Балансова стойност към 31.12.2024 | 298 | 56 | 354 |
| Балансова стойност към 31.12.2025 | 378 | 56 | 434 |

Към датата на текущия отчет, ръководството счита, че справедливата стойност на инвестиционните имоти отговаря на тяхната балансова стойност.

През периода е извършена преоценка на наличните инвестиционни имоти въз основа на получен доклад от лицензиран оценител.

6 Нематериални активи различни от репутация

| | Търговски | Общо |
|---------------------------------------|------------------|-------------|
| Салдо към 31.12.2022 | 828 | 828 |
| Салдо към 31.12.2023 | 828 | 828 |
| Салдо към 31.12.2024 | 828 | 828 |
| Салдо към 31.12.2025 | 828 | 828 |
| Салдо към 31.12.2022 | (12) | (12) |
| Амортизация за годината | (8) | (8) |
| Общо увеличения(намаления) за периода | (8) | (8) |
| Салдо към 31.12.2023 | (20) | (20) |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Амортизация за годината | (8) | (8) |
| Други изменения | (1) | (1) |
| Общо увеличения(намаления) за периода | (9) | (9) |
| Сaldo към 31.12.2024 | (29) | (29) |
| Общо увеличения(намаления) за периода | (8) | (8) |
| Сaldo към 31.12.2025 | (37) | (37) |
| Балансова стойност към 31.12.2022 | 816 | 816 |
| Балансова стойност към 31.12.2023 | 808 | 808 |
| Балансова стойност към 31.12.2024 | 799 | 799 |
| Балансова стойност към 31.12.2025 | 791 | 791 |

Търговските марки са заприходени като нематериални активи през предходния период и от активи в процес на придобиване са рекласифицирани в перо Търговски марки. Начислената обезценка до датата на придобиването им е възстановена. След датата на заприходяване на търговските марки на същите е започнало начисляване на амортизация за периода на използването им.

7 Инвестиции в дъщерни предприятия

На 25.11. 2021 г. Булгар Чех Инвест Холдинг АД придобива 1 552 200 бр. Обикновени, безналични акции, представляващи 100 % от капитала на Инвестиционен посредник „Юг Маркет“ ЕАД с основен предмет на дейност Предоставяне на инвестиционни услуги и извършване на инвестиционни дейности и допълнителни услуги съгласно чл. 6, ал. 2 и 3 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) в страната, в рамките на Европейския съюз и Европейското икономическо пространство, както и в трети държави, както следва: приемане и предаване на нареждания във връзка с един или повече финансови инструменти; изпълнение на нареждания за сметка на клиенти; сделки за собствена сметка с финансови инструменти; управление на портфейл; инвестиционни съвети; поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане на финансови инструменти при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка; предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка (пласиране на финансови инструменти); съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително попечителска дейност и свързаните с това услуги като управление на парични средства и на обезпечения, с изключение на централизираното водене на сметки за ценни книжа съгласно раздел А, т. 2 от приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014; предоставяне на заеми на инвеститори за извършване от тях на сделки с един или повече финансови инструменти, при условие че посредникът, който предоставя заема, участва в сделката; съвети на предприятия относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и съвети и услуги, свързани с преобразуване и придобиване на предприятия; предоставяне на услуги, свързани с чуждестранни средства за плащане, доколкото те са свързани с предоставяните инвестиционни услуги; инвестиционни проучвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с финансови инструменти; услуги, свързани с поемане на емисии финансови инструменти.

На 25.11.2021 г. Булгар Чех Инвест Холдинг АД придобива 250 000 бр. Обикновени, безналични акции, представляващи 100 % от капитала на Управляващо дружество „Юг Маркет Фонд Менеджмънт“ ЕАД с основен предмет на дейност: управление на дейността на колективни инвестиционни схеми, включително: управление на инвестиции; администриране на дялове, включително правни услуги и счетоводни услуги, във връзка с управление на активи, искания за

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, управление на риска, водене на книгата на притежателите на дялове, в случаите на извършване на дейност по управление на колективна инвестиционна схема с произход груга гържава членка, разпределение на дивиденди и груги плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене и отчетност; маркетингови услуги; управление на дейността на национални инвестиционни фондове; управление в съответствие със сключен с клиента договор на портфейл, включително портфейл на предприятие за колективно инвестиране, включващ финансови инструменти, по собствена преценка, без специално нареждане на клиента; предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти; съхранение и администриране на дялове на груги предприятия за колективно инвестиране; управление на алтернативен инвестиционен фонд, без да има лиценз по чл. 201 от ЗДКИСДПКИ, при условие, че портфейлът на управлявания алтернативен инвестиционен фонд включва само финансови инструменти.

През второ тримесечие на 2025 г. Булгар Чех Инвест Холдинг АД придобива 50 бр. обикновени, безналични акции, представляващи 100 % от капитала на „Алфа Асетс“ ЕООД с основен предмет на дейност: покупка на стоки и груги вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, придобиване дялове в гругества, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, рекламни, информационни, консултантски и груги услуги и всякаква груга дейност, която не е забранена изрично със закон.

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Юг Маркет ЕАД | 2 554 | 2 554 |
| Юг Маркет Фонд Менеджмънт ЕАД | 617 | 617 |
| Алфа Асетс ЕООД | 1 000 | - |
| ОБЩО | 4 171 | 3 171 |

8 Други дългосрочни инвестиции

| Вид | 2025 | 2024 |
|---|----------|----------|
| Други финансови активи, дългови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба - Инвестиционни бонове | 8 | 8 |
| ОБЩО | 8 | 8 |

Дългосрочните инвестиции на гругеството представляват неупражнени инвестиционни бонове от първи тур на масовата приватизация.

9 Други дългосрочни финансови инвестиции

| Вид | 2025 | 2024 |
|--|---------------|----------|
| Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през груг всеобхватен доход | 17 651 | - |
| ОБЩО | 17 651 | - |

Финансовите активи на гругеството представляват акции и дялове на колективни инвестиционни схеми.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| Видове Финансови инструменти | Категория според МСФО 9 | Балансова стойност – х лв |
|---|--|---------------------------|
| Капиталови инструменти | Капиталови инструменти по СС през друг всеобхватен доход | 488 |
| Некотиранни капиталови инструменти - дялове, оценявани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход | Капиталови инструменти по СС през друг всеобхватен доход | 17 163 |
| ОБЩО | | 17 651 |

| Видове Финансови инструменти | Балансова стойност към 01.01.2025 | Покупки през 2025 година | Продажби през периода 01.01-31.12.2025 | Получени дивиденди през 01.01-31.12.2025 | Балансова стойност към 31.12.2025 |
|---|-----------------------------------|--------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Капиталови инструменти по СС през друг всеобхватен доход | - | 488 | - | - | 488 |
| Некотиранни капиталови инструменти - дялове, оценявани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход | - | 19 920 | 2 757 | - | 17 163 |

10 Текущи финансови инструменти

| Вид | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------|
| Борсови капиталови инструменти - акции и дялове, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 8 857 | 8 955 |
| Некотиранни капиталови инструменти - дялове, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 2 062 | 3 |
| ОБЩО | 10 919 | 8 958 |

Всички краткосрочни финансови активи на дружеството се отчитат по справедлива стойност през печалбата и загубата на дружеството. Всички акции и дялове, които са борсово търгуеми са преоценени по последна борсова цена към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г., а всички останали дялове са преоценени по цена на обратно изкупуване към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата загубата и другия всеобхватен доход на ред "Нетни печалби (загуби) от финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата".

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|--|---------|---------|
| Инвестиции в акции и дялове | 3 328 | 1 892 |
| Акции и дялове, заложиени по репо сделки | 7 591 | 7 066 |

| | | |
|-------------|---------------|--------------|
| ОБЩО | 10 919 | 8 958 |
|-------------|---------------|--------------|

11 Други текущи финансови активи

| Вид | 2025 г. | 2024 |
|---|----------------|--------------|
| Вземания и лихви, придобити по договор за цесия | 10 233 | 1 557 |
| Обезценка на вземания по договор за цесия | (104) | (16) |
| ОБЩО | 10 129 | 4 087 |

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

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

Търговските и други вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 0 хил. лв. призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

Съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

| Вид | 2025 г. | 2024 |
|---|----------------|-------------|
| Салдо към 1 януари | (90) | (86) |
| Начислена обезценка съгл. МСФО 9 | (51) | (57) |
| Възстановена обезценка съгл. МСФО 9 | 8 | 53 |
| ОБЩО /салдо на всички обезценки/ | (133) | (90) |

12 Търговски и други вземания

| Търговски и други вземания | 2025 г. | 2024 г. |
|---|----------------|----------------|
| Вземания за цена по сключени договори за цесии за продажба на финансови активи | 1 287 | 2 096 |
| Обезценка за очаквани кредитни загуби за вземания за цена по сключени договори за цесии за продажба на финансови активи | (13) | (21) |
| Вземания от инвестиционни посредници | 71 | 76 |
| Обезценки за очаквани кредитни загуби за вземания от инвестиционни посредници | (1) | - |
| Вземания от трети лица за платени суми по прекратени предварителни договори за придобиване на финансови инструменти | - | 2 247 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Обезценка за очаквани кредитни загуби за Вземания от трети лица за платени суми по прекратени предварителни договори за придобиване на финансови инструменти | - | (22) |
| Други вземания | - | - |
| ОБЩО: | 1 344 | 4 376 |

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

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

Търговските и други вземания са били обезценени и съответната обезценка в размер на 0 хил. лв. (2023 г.: 6 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|-------------------------------------|--------------|-------------|
| Салдо към 1 януари | (90) | (89) |
| Начислена обезценка съгл. МСФО 9 | (51) | (57) |
| Възстановена обезценка съгл. МСФО 9 | 8 | 53 |
| ОБЩО | (133) | (90) |

13 Предплатени разходи

| | 2025 г. | 2024 г. |
|---|------------|------------|
| Предплатени разходи | | |
| Нетекучи предплатени разходи по застраховки | 577 | 100 |
| Текущи предплатени разходи по застраховки | 154 | 88 |
| ОБЩО | 731 | 188 |

14 Парични средства

| | 2025 г. | 2024 г. |
|---------------------------------|------------|------------|
| Парични средства, в т.ч. | 630 | 138 |
| В лева | 622 | 129 |
| В EUR | 8 | 9 |
| ОБЩО | 630 | 138 |

15 Собствен капитал

15.1 Основен капитал

| Акционер | 31.12.2025 г. | | | | 31.12.2024 г. | | | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| | Брой акции | Стойност | Платени | % Дял | Брой акции | Стойност | Платени | % Дял |
| Юридически лица | 306 390 | 306 390 | 306 390 | 25.72% | 303 908 | 303 908 | 303 908 | 25.51% |
| Физически лица | 884 715 | 884 715 | 884 715 | 74.28% | 887 197 | 887 197 | 887 197 | 75.49% |
| Общо: | 1 191 105 | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% | 1 191 105 | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% |

| Вид акции | 31.12.2025 г. | | | 31.12.2024 г. | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
| | Брой акции | Стойност | Номинал | Брой акции | Стойност | Номинал |
| Емитирани - изкупени и платени | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% |
| Общо: | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% | 1 191 105 | 1 191 105 | 100% |

15.2 Резерви

Резервите на дружеството към 31.12.2025 г. както и към 31.12.2024 г. са в размер на 288 хил. лв, от които 80 хил. лв., представляващи Общи законови резерви - 10 хил. лв., резерви формирани от финансовия резултат с решение на Общото събрание в размер на 70 хил. лв. и 208 хил. лв. – от преценка на инвестиционен портфейл.

15.3 Финансов резултат

| | 2025 г. | 2024 г. |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Натрупан финансов резултат: | 3 505 | 3 433 |
| Неразпределена печалба | 3 535 | 3 463 |
| Непокрита загуба | (30) | (30) |
| Текущ финансов резултат | 69 | 73 |
| Други изменения | - | (1) |
| ОБЩО | 3 574 | 3 505 |

16 Финансови пасиви по облигационен заем

На 27 декември 2019 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100025191. Общият размер на облигационния заем е 11 000 000 (единадесет милиона) EUR или левова равностойност 21 514 130 лв. Облигационният заем е разпределен в 11 000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период, считано от 27.12.2019 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 27.12.2027 г. Падежите на главничните плащания започват от 27.06.2024 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено/главнично плащане следва да бъде направено на 27.12.2027 г. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите. Общата агрегатна стойност на застрахователното покритие възлиза на 13 609 хил. EUR. Стойността на платената застрахователна премия е призната във вид на предплатени разходи с текуща част към 31.12.2025 г. в размер на 88 хил. лв. и нетекуща част 144 хил. лв. Облигационният заем е погасен предсрочно на 29.05.2025 г.

На 19 май 2025 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100010250. Общият размер на облигационния заем е 15 000 000 (петнадесет милиона) EUR или легова равностойност 29 337 450 лв. Облигационният заем е разпределян в 15 000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 8 (осем) години, считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период, считано от 19.11.2025 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 19.05.2033 г. Падежите на главничните плащания започват от 19.11.2028 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено/главнично плащане следва да бъде направено на 19.05.2033 г. За обезпечение на облигацията, Дружеството е сключило и поддържа активна застраховка в ползва на Банката довереник на облигационерите. Общата агрегатна стойност на застрахователното покритие възлиза на 19 961 хил. EUR. Стойността на платената застрахователна премия е призната във вид на предплатени разходи с текуща част към 31.12.2025 г. в размер на 77 хил. лв. и нетекуща част 793 хил. лв.

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|--|----------------|----------------|
| Текуща част на финансов пасив по облигационен заем | 106 | 4 308 |
| Лихва | 106 | 6 |
| Главница | - | 4 302 |
| <i>В т.ч. просрочена вноска по главница</i> | - | - |
| Нетекуща част на финансов пасив по облигационен заем | 29 337 | 8 606 |
| ОБЩО | 29 443 | 12 914 |

17 Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

| | 2024 г. Парични изменения | Други изменения* | 2025 г. |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------|
| Облигационен заем- погасен | 12 914 | (12 914) | - |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Облигационен заем - 29 337 106 29 443

Общо 12 914 16 423 106 29 443

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

18 Активи и пасиви по отсрочени ганъци

| Временна разлика, неизползвани загуби, неизползвани ганъчни кредити | 31.12.2024 | | Движение на отсрочените ганъци за 2025 | | | | 31.12.2025 | |
|---|--------------------------|----------------|--|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | | увеличение | | намаление | | | |
| | Данъчна временна разлика | Отсрочен ганък | Данъчна временна разлика | Отсрочен ганък | Данъчна временна разлика | Отсрочен ганък | Данъчна временна разлика | Отсрочен ганък |
| Активи по отсрочени ганъци | | | | | | | | |
| Обезценка на други активи, съгл. МСФО 9 | 89 | 9 | 52 | 5 | 8 | 1 | 133 | 13 |
| Обезценка на финансови инструменти, по справедлива стойност | 296 | 29 | 350 | 36 | | | 646 | 65 |
| Обратно проявление неизплатени ДУК и ГД | 5 | 1 | 13 | 1 | 5 | 1 | 13 | 1 |
| Обезценка на инвестиционни имоти | 34 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 3 |
| Слаба капитализация | 25 | 3 | 212 | 21 | 0 | 0 | 237 | 24 |
| Данъчна загуба за приспособяване | 1 369 | 136 | 616 | 63 | | | 1985 | 199 |
| Общо активи по отсрочени ганъци: | 1 818 | 182 | 1243 | 126 | 13 | 2 | 3 048 | 305 |
| Пасиви по отсрочени ганъци | | | | | | | | |
| Преоценка на финансови инструменти, по справедлива стойност | 1 770 | 177 | 652 | 65 | 6 | 0 | 2 416 | 242 |
| Преоценки на инвестиционни имоти | 428 | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 428 | 43 |
| Общо пасиви по отсрочени ганъци: | 2 196 | 220 | 652 | 65 | 6 | 0 | 2 844 | 285 |
| Отсрочени ганъци (нето) | -378 | -37 | 591 | 61 | 7 | 2 | 204 | 20 |

19 Текущи пасиви и активи, свързани с данъци

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|---|----------------|----------------|
| Текущи активи, свързани с данъци | | |
| ОБЩО | - | - |
| Текущи пасиви, свързани с данъци | | |
| ОБЩО | - | - |
| Равнение на счетоводния и данъчния финансов резултат | 2025 г. | 2024 г. |
| Печалба/(загуба) за периода преди данъци | 12 | 54 |
| Данъчна ставка | 10% | 10% |
| Очакван разход за данъци върху дохода | (1) | (5) |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | 636 | 179 |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели | (1 263) | (734) |
| Данъчен резултат | (627) | (500) |
| Разход за отсрочен данък | 62 | 19 |
| Разход за данък | - | - |

20 Други текущи финансови пасиви

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Задължения по репо сделки | 12 301 | 4 590 |
| Лихви по репо сделки | 90 | 45 |
| ОБЩО | 12 391 | 4 635 |

21 Пасиви възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

| | 2024 г. | Парични изменения | Други изменения* | 2025 г. |
|-------------|--------------|-------------------|------------------|---------------|
| Репосделки | 4 635 | 7 712 | 44 | 12 391 |
| Общо | 4 635 | 7 712 | 44 | 12 391 |

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

22 Текущи търговски и други задължения

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|-----|---------|---------|
|-----|---------|---------|

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | |
|--|------------|-----------|
| Задължения към доставчици | 731 | 16 |
| Данъчни задължения | 1 | - |
| Задължения към доставчици по покупки на финансови активи | 29 | 3 |
| ОБЩО | 761 | 19 |

23 Задължения към персонал

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Задължения за работни заплати | - | 2 |
| Задължения за осигурителни вноски | 1 | 1 |
| ОБЩО | 1 | 3 |

Задълженията към персонала са текущи и представляват задължения за заплати и осигурителни вноски на настоящи служители на дружеството. Те следва да бъдат уредени в рамките на един до два месеца.

24 Сделки със свързани лица

Свързани лица за "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД са ИП „Юг Маркет“ ЕАД, УД “Юг Маркет Фонг Мениджмънт“ ЕАД и „Алфа Асетс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на Съвета на Директорите на дружеството.

Сделките със свързаните лица са оповестени в таблицата по - долу:

| | 2025 г. | 2024 г. |
|--|------------|------------|
| Вземания | | |
| Сделки с дъщерни предприятия | - | - |
| Начислен дивидент | 595 | 236 |
| Изплатен дивидент | - | (16) |
| Обезценка | (11) | (4) |
| Сделки със собственици | - | - |
| Ключов управленски персонал | - | - |
| Предоставени аванси на членовете на СД | 8 | 2 |
| | 592 | 218 |
| Задължения | | |
| Сделки с ключов управленски персонал | | |
| Управленски договори - възнаграждения | 77 | 67 |
| Изплатени възнаграждения по управленски договори | (77) | (66) |
| | - | 1 |

Разчетите на Дружеството със свързаните лица към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. са представени в таблицата по - долу:

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|---|------------|------------|
| Текущи финансови активи и вземани от свързани лица | | |
| Собственици | - | - |
| Дъщерни дружества, в т.ч. | - | - |
| Вземания от дивидененти | 799 | 216 |
| Ключов управленски персонал, в т.ч. | 22 | 14 |
| Търговски и други вземания | 22 | 14 |
| Общо вземания от свързани лица | 821 | 230 |
| Текущи задължения към: | | |
| Ключов управленски персонал | - | 5 |
| Общо задължения към свързани лица | - | 5 |

Вземанията от свързани лица са прегледани за обезценка и начислената обезценка към 31.12.2025 г. е в размер на 12 хил. лв. (2024 г.: 4 хил. лв.). Тя е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от обезценка и печалба от промяна в справедливата стойност, нетно“. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин :

| Вид | 2025 г. | 2023 г. |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| Салдо към 1 януари | - | - |
| Начислена обезценка съгл. МСФО 9 | (12) | (4) |
| Възстановена обезценка съгл. МСФО 9 | - | - |
| ОБЩО | (12) | (4) |

25 Дивидененти

Дружеството не е разпределяло дивидененти в полза на акционерите през 2025 г. и 2024 г.

26 Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи | 2025 г. | 2024 г. |
|---|---------------|---------------|
| Нетекучи финансови активи | 17 651 | - |
| Други финансови активи | 4 179 | 4 087 |
| Търговски и други вземания от свързани лица | 821 | 230 |
| Финансови инструменти | 10 919 | 8 958 |
| Търговски и други вземания | 11 473 | 4 376 |
| Текущи активи, свързани с данъци | - | - |
| Пари и парични еквиваленти | 630 | 138 |
| ОБЩО | 45 673 | 17 789 |

| Финансови пасиви | 2025 г. | 2024 г. |
|--|----------------|----------------|
| Облигационен заем | 29 443 | 12 914 |
| Други финансови пасиви | 12 391 | 4 635 |
| Текущи търговски и други задължения | 760 | 19 |
| Текущи пасиви, свързани с данъци | 1 | - |
| Търговски и други задължения към свързани лица | - | 5 |
| Задължения към персонал и осигуряване | 1 | 3 |
| ОБЩО | 42 596 | 17 576 |

Информацията относно счетоводната политика при отчитането на всяка категория финансови инструменти е поместена по горе в текущия отчет. Оповестени са и методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в т..

27 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: Възможността длъжник да не изплати задълженията си – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът Дружеството да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
 - Лихвен риск;
 - Валутен риск;
 - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съветът на Директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране“, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;

- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

Пазарен риск

Пазарен риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействие на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и валутните курсове, както и на изменения, възникващи в преобладаващите пазарни цени на търгуеми инструменти – акции, борсово търгуеми стоки, стратегически суровини, енергоносители и други. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Дружеството и не може да бъде диверсифициран. В условията на пандемия от вируса COVID-19, съпроводена с набираща скорост значителна по размерите си световна икономическа криза, пазарите на финансови инструменти, суровини, енергоносители и други регистрират значителни спадове. Основните методи за ограничаването на пазарния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и съобразяване на дейността на Дружеството с очакваната динамика на тази среда.

27.1 Анализ на кредитния риск

Кредитния риск за дружеството се ограничава до размера на балансовата стойност на финансовите активи, собственост на дружеството, които са налични към датата на съставяне на финансовия отчет:

| | 2025 г. | 2024 г. |
|--|---------------|---------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 4 171 | 3 171 |
| Други дългосрочни инвестиции | 8 | 8 |
| Нетекущи финансови инструменти | 17 651 | - |
| Финансови инструменти | 10 919 | 8 958 |
| Други текущи финансови активи | 10 129 | 4 087 |
| Търговски и други вземания | 1 344 | 4 376 |
| Търговски и други вземания от свързани лица | 821 | 230 |
| Пари и парични еквиваленти | 630 | 138 |
| Балансова стойност | 45 673 | 20 968 |

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.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Съгласно МСФО 9 Дружеството обезценява всичките си вземания по опростен метод на изчисляване на обезценка като признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или прегоговорени в рамките на една календарната година Дружеството обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Дружеството обезценява вземанията си от свързани лица и необслужвани вземания с 2%, поради наличието на малко по – завишен риск от събиране на вземанията, тъй като дружествата контрагенти са в една финансова група с Дружеството или се предполага, че са в затруднено ликвидно състояние.

Изчисляването на обезценка по фази може да бъде представена по следния начин:

| | Фаза 1 | Фаза 2 |
|---|---------------|---------------|
| Предоставени аванси | 1 286 | - |
| Вземания за главници и лихви по договори за цесия | 6 070 | - |
| Търговски и други вземания | 4 223 | - |
| Вземания по заеми | 11 | - |
| Вземания от свързани лица | 22 | 815 |
| Обезценка на вземания | (117) | (16) |
| | 11 495 | 799 |

27.2 Анализ на ликвидния риск

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

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

| Към 31.12.2025 година | Договорени парични потоци, в т.ч. |
|------------------------------|--|
|------------------------------|--|

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | Преносна (балансова) стойност | Договорени парични потоци | до 1 година | наг 1 година до 3 години | наг 3 години до 5 години | наг 5 години | Общо |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|
| Финансови активи | 42 225 | 42 225 | 23 997 | 17 951 | 200 | 77 | 42 225 |
| Финансови инструменти | 28 570 | 28 570 | 10 919 | 17 651 | - | - | 28 570 |
| Други финансови активи | 731 | 731 | 154 | 300 | 200 | 77 | 731 |
| Търговски и други вземания от трети лица | 11 473 | 11 473 | 11 473 | - | - | - | 11 473 |
| Търговски и други вземания от свързани лица | 821 | 821 | 821 | - | - | - | 821 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 630 | 630 | 630 | - | - | - | 630 |
| Финансови пасиви | 42 582 | 42 582 | 12 668 | 300 | 14 869 | 14 745 | 42 582 |
| Финансови пасиви - облигационен заем | 29 337 | 29 337 | - | - | 14 669 | 14 668 | 29 337 |
| Други финансови пасиви | 12 497 | 12 497 | 12 497 | - | - | - | 12 497 |
| Търговски и други задължения към трети лица | 748 | 748 | 171 | 300 | 200 | 77 | 748 |
| Търговски и други задължения към свързани лица | - | - | - | - | - | - | - |
| Общо нетна ликвидна стойност | (357) | (357) | 11 329 | 17 651 | (14 669) | (14 668) | (357) |

| Към 31.12.2024 година | Преносна (балансова) стойност | Договорени парични потоци | Договорени парични потоци, в т.ч. | | | | Общо |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------|
| | | | до 1 година | наг 1 година до 3 години | наг 3 години до 5 години | наг 5 години | |
| Финансови активи | 17 789 | 17 950 | 17 950 | - | - | - | 17 950 |
| Финансови инструменти | 8 958 | 8 958 | 8 958 | - | - | - | 8 958 |
| Други финансови активи | 4 087 | 4 130 | 4 130 | - | - | - | 4 130 |
| Търговски и други вземания от трети лица | 4 376 | 4 490 | 4 490 | - | - | - | 4 490 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|--------------|----------------|----------|----------|---------------|
| Търговски и други вземания от свързани лица | 230 | 234 | 234 | - | - | - | 234 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 138 | 138 | 138 | - | - | - | 138 |
| Финансови пасиви | 17 576 | 18 703 | 9 658 | 9 045 | - | - | 18 703 |
| Финансови пасиви - облигационен заем | 12 914 | 13 834 | 4 789 | 9 045 | - | - | 13 834 |
| Други финансови пасиви | 4 635 | 4 842 | 4 842 | - | - | - | 4 842 |
| Търговски и други задължения към трети лица | 8 | 8 | 8 | - | - | - | 8 |
| Търговски и други задължения към свързани лица | 19 | 19 | 19 | - | - | - | 19 |
| Общо нетна ликвидна стойност | 213 | (753) | 8 292 | (9 045) | - | - | (753) |

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

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

27.3 Анализ на валутния и лихвения риск

Дружеството няма съществени експозиции на валутен риск, доколкото съществената част от активите и пасивите му са деноминирани в национална валута и евро, за което е валиден фиксиран курс от 1.95583 лв. за 1 евро от датата на въвеждането на режима на валутен борг в България.

Дружеството няма съществени експозиции на лихвен риск, доколкото финансовите активи и пасиви, отчитани по амортизируема стойност са договорени в условията на фиксирани лихвени нива.

28 Оценяване по справедлива стойност

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви Дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България - БФБ, големите търговски банки - дилъри и за определени специфични инструменти - директни сделки

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респективно погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в отчета за финансово състояние по определена пазарна (по определен оценъчен метод) стойност (инвестиции в ценни книжа, кредити с променлив лихвен процент) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. При заемите по фиксиран лихвен процент прилаганата методика за неговото определяне използва като отправна точка за изчисленията текущите наблюдения на Дружеството по отношение на пазарните лихвени равнища. Доколкото все още не съществува достатъчно активен пазар на различните финансови инструменти в България, със стабилност, достатъчни обеми и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма на разположение достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, поради което се използват други алтернативни оценъчни методи и техники.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

Някои от финансовите активи и пасиви на Дружеството се оценяват по справедлива цена в края на всеки отчетен период.

| Вид | 2025 г. | 2024 г. |
|---|----------------|----------------|
| Борсови капиталови инструменти - акции и дялове, оценявани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход | 488 | - |
| Некотирани капиталови инструменти - дялове, оценявани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход | 17 163 | - |
| Борсови капиталови инструменти – акции, дялови инструменти и дялове, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 8 857 | 8 955 |
| Некотирани капиталови инструменти - дялове, оценявани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 2 062 | 3 |
| Инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност в печалбата и загубата | 434 | 434 |
| ОБЩО | 29 004 | 9 392 |

| Вид приход | 2025 г. | 2024 г. |
|---|----------------|----------------|
| Печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 61 | 8 |
| Печалби от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 562 | 291 |
| Загуби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата | (19) | (26) |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | |
|---|------------|------------|
| Загуба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата | (51) | (84) |
| Печалба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход | 298 | 80 |
| Загуба от преоценки на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход | (90) | - |
| ОБЩО | 761 | 270 |

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

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

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

Следната таблица представя нивата в йерархията на финансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2023 г. , оценявани периодично по справедлива стойност:

| | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 31.12.2025 г. | 28 570 | 434 | 8 | 29 012 |
| Дългосрочни финансови активи | 17 651 | - | 8 | 17 659 |
| Краткосрочни финансови активи | 10 919 | - | - | 10 919 |
| Инвестиционни имоти | - | 434 | - | 434 |
| | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо |
| 31.12.2024 г. | 8 958 | 434 | 8 | 9 400 |
| Дългосрочни финансови активи | - | - | 8 | 8 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | | | |
|-------------------------------|-------|-----|---|-------|
| Краткосрочни финансови активи | 8 958 | - | - | 8 958 |
| Инвестиционни имоти | - | 434 | - | 434 |

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД съответно към 31.12.2025 г. и 31.12.2024 г.

Краткосрочни 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-ниска (по-висока).

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

| | Ниво 3 |
|--------------------------------------|---------------|
| Салдо към 1 януари 2024 г. | 8 |
| Салдо към 31 декември 2024 г. | 8 |
| Продадени през периода | - |
| Салдо към 31 декември 2025 г. | 8 |

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

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

29 Корекции на приблизителни оценки

През периода не са извършвани корекции на приблизителни оценки

30 Условни активи и пасиви

Към края на периода дружеството има забалансови активи в размер на 1 806 хил. лв. представляващи номинал по цедирани вземания.

31 Събития след края на отчетния период

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

32 Несигурности

Геополитическа несигурност и военни действия.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа в Близкия Изток, както и нововъзникналия конфликт между САЩ, Израел и Иран.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите.

През последните години международната бизнес среда се характеризира с повишена макроикономическа и геополитическа несигурност, проявяваща се чрез волатилност на цените на суровини и енергия, инфлационен натиск, промени в лихвените нива и по-висока изменчивост в условията за финансиране и международна търговия. Тази несигурност може да бъде породена или усилена от конкретни геополитически и икономически процеси и събития, като например:

- военни действия и продължаващо напрежение, включително конфликтът **Русия–Украйна** и съпътстващи санкционни/контрасанкционни режими, както и нововъзникналия конфликт между САЩ, Израел и Иран в Персийския залив;
- смущения в глобалната морска логистика по маршрути с критично значение (напр. **Червено море/Суец**), водещи до удължени срокове и оскъпяване на транспорт и застраховане;

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

- търговско и технологическо напрежение **САЩ–Китай**, включително експортни контроли и регулаторни ограничения, влияещи върху вериги на доставки;
- фрагментация на международната търговия – по-чести **мита, квоти, ограничения за внос/износ** и други протекционистични мерки в различни юрисдикции;
- Волатилност на енергийни и суровинни пазари (вкл. Вследствие на геополитически развития и решения/ограничения на предлагането);
- прогължаваща динамика на **инфлация и лихвени проценти** (затягане/облекчаване на монетарната политика), която влияе върху дисконтови проценти и разходи по финансиране;
- регулаторен „преход“ в определени региони (напр. в **ЕС**) с потенциален финансов ефект по веригата на доставки и цените (вкл. свързани с въглеродни/енергийни изисквания и търговски механизми).

Ръководството оценява дали и в каква степен горните фактори са релевантни за Дружеството (Групата) с оглед на географските пазари, веригите на доставки, финансирането, валутните експозиции и профила на контрагентите. Когато е приложимо, ръководството отразява ефектите им в ключови преценки, допускания и приблизителни оценки, използвани при изготвянето на финансовите отчети (включително чрез актуализация на бюджети/прогнози, използване на сценарии и анализи на чувствителност).

В резултат на такава среда могат да се изискват допълнителни прегледи и/или оповестявания (в зависимост от конкретните факти и обстоятелства), по-специално по отношение на следните области на финансовото отчитане:

- **Принцип на действащо предприятие и ликвидност** – оценка на ликвидни буфери, достъп до финансиране и условия по кредитни споразумения (вкл. ковенанти), както и подходящи оповестявания за ликвиден риск.
- **Обезценка на нефинансови активи** – преглед на индикатори за обезценка и ключови допускания (продажби/маржове/дисконтови проценти) при определяне на възстановима стойност и чувствителности.
- **Очаквани кредитни загуби (ECL) и кредитен риск** – оценка на събираемост на вземания и експозиции към контрагенти/сектори/юрисдикции, които могат да бъдат засегнати от санкции, ограничения или икономически спад.
- **Нетна реализируема стойност на запаси** – преглед на NRV при промени в продажни цени, търсене, логистични разходи или брак/остаряване.
- **Оценяване по справедлива стойност** – отражение на пазарни входни параметри (лихви, рискови премии, пазарни множители) върху оценките и нивата на оценка.
- **Провизии и обременителни договори** – преценка за договорни неустойки, форсмажорни клаузи, увеличение на изпълнителни разходи и потенциални задължения, включително във връзка с промени в регулаторни режими или търговски ограничения.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

- **Събития след отчетната дата** – оценка дали събитията са коригиращи или некоригиращи и дали са необходими допълнителни оповестявания за съществени последващи развиятия.
- **Хиперинфлация** – когато Дружеството (Групата) има експозиция към икономики с характеристики на хиперинфлация (ако е приложимо).

Дружеството третира горните събития като некоригиращи събития, настъпили след края на отчетния период. Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

Не са налице други значими събития след датата на отчета за финансовото състояние, които да изискват оповестяване или корекция на финансовия отчет.

Дружеството има история на печеливша дейност и свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на пандемия, ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на Дружеството. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, Дружеството предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящата се среда.

Ръководството на Дружеството счита, че същото е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността. През 2025 г. не се предвижда вземането на решения за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Дружеството.

Съставител: Марияна Пенчева Пенчева

Изпълнителен директор:

Красимир Владимиров Димитров

Дата: 28.03.2026 г.

**ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н АЛ. 4, Т.4 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ
КНИЖА**

Долуподписаните,

Красимир Владимиров Димитров, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на "БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД с ЕИК 120054800, с адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7-А, ет. 1

и

Марияна Пенчева Пенчева, съставител на финансовия отчет на "БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Доколкото ни е известно,

Годишният финансов отчет за периода от 01.01.2025г. до 31.12.2025г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента "БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД.

Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на неверни данни.

Дата: 28.03.2026 г.

ДЕКЛАРАТОР:

Красимир Владимиров Димитров

/Изпълнителен директор /

Марияна Пенчева Пенчева

/Съставител/

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за 2025 година

Годишният доклад за дейността представя коментар и анализ на финансовия отчет и друга съществена информация, относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, на регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

"Булгар Чех Инвест Холдинг" АД (дружеството или холдингът) е публично акционерно дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК. Първоначално Дружеството е учредено като приватизационен фонд по Закона за приватизационните фондове с наименование Приватизационен фонд Булгар Чех Инвест АД. Дружеството носи сегашното си наименование от 1998 година. Считано от 09.12.2022 г. седалището и адреса на управление на дружеството е променен от гр. Пловдив, ул. Белград № 2, ет. 2 на гр. Пловдив, р-н Северен, ул. Колю Фичето № 7-А, ет. 1.

Към 31.12.2025г. капиталът на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 607 463.55 евро (шестстотин и седем хиляди четиристотин шестдесет и три евро и петдесет и пет евро цента), разпределени в 1 191 105бр. (еден милион сто деветдесет и една хиляди сто и пет) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност 0.51 евро (петдесет и един евро цента). В Дружеството няма други класове акции.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1. Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

В хиляди лева

| | 2025 г. | 2024 г. |
|------------------------------|---------|---------|
| ОБЩО АКТИВИ | 47 649 | 22 389 |
| | | |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 5 053 | 4 776 |
| | | |
| ТЕКУЩИ ПАСИВИ | 13 259 | 8 970 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | |
|---------------------------------------|--------|--------|
| | | |
| НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | 29 337 | 8 643 |
| | | |
| ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | 47 649 | 22 389 |

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2025 г.

| | 2025г | 2024г |
|--|----------------|----------------|
| | ‘000 лв | ‘000 лв |
| Приходи от лихви | 181 | 684 |
| Разходи за лихви | (1232) | (895) |
| Нетни печалби (загуби) от финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата | 553 | 207 |
| Нетни печалби (загуби) от оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност | - | 80 |
| Разходи за външни услуги | (275) | (209) |
| Разходи за амортизация | (8) | (8) |
| Разходи за персонала | (115) | (86) |
| Други разходи | (61) | (26) |
| Други Финансови приходи / (разходи), нетно | 320 | (5) |
| Печалба/загуба от продължаващи дейности преди разходи за данъци | 12 | 54 |
| Разходи за данъци | 57 | 19 |
| Печалба за годината | 69 | 73 |

| | | |
|---|------------|-----------|
| Доход на акция | 0.06 | 0.06 |
| Друг всеобхватен доход, нетно от данъци | 208 | - |
| Общо всеобхватен доход | <u>277</u> | <u>73</u> |

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| Показатели за платежоспособност | | |
| Дългосрочен дълг/Активи | 0.62 | 0.39 |
| Общ дълг/Активи | 0.89 | 0.79 |
| Общ дълг/Собствен капитал | 8.43 | 3.69 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 9.43 | 4.69 |
| Показатели за ликвидност | | |
| Коефициент на обща ликвидност | 1.81 | 1.99 |
| Коефициент на незабавна ликвидност | 0.05 | 0.02 |

1.1. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството.

То играе решаваща роля за защитата на активите, репутацията и финансовата стабилност на Дружеството. Рискът може да се дефинира като несигурността дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

Ключовите рискове, пред които е изправено Дружеството, при осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, могат да бъдат обобщени както следва:

Общи (систематични) рискове

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

- *Макроикономическият риск* - Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в

макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Текущата глобална икономическа среда е изправена пред сериозни изпитания, породени от едновременното действие на два мащабни конфликта – продължаващата война в Украйна и започнатата в Иран. Комбинацията от тези геополитически огнища създава среда на висока несигурност, която директно подкопава макроикономическата стабилност и забавя темповете на глобалния растеж.

- *Политическият риск* – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат на което възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.
- *Инфлационен риск* – Основният риск произтича от заплахата за енергийната сигурност. Ескалацията в Близкия Изток през 2026 г. и рисковете пред корабоплаването в Ормузкия проток поставиха енергийните пазари в състояние на тревога. Прогнозите сочат, че при траен конфликт цената на петрола сорт „Брент“ може да се задържи в диапазона 100–130 долара за барел. Това автоматично генерира нов инфлационен натиск, като историческите данни показват, че всеки 10% ръст в цената на енергоносителите води до около 0.15% увеличение на общата инфлация, което принуждава централните банки да поддържат по-високи лихвени проценти за по-дълъг период. През 2025 година българската икономика демонстрира устойчивост, приключвайки периода с постигнат растеж от 2,8%, който бе воден основно от засилената инвестиционна активност и стабилните нива на вътрешно потребление. На този фон инфлацията през изминалата година започна постепенно да се стабилизира, следвайки общата европейска тенденция на забавяне, въпреки остатъчния натиск от цените на услугите и хранителните стоки. Преминавайки към 2026 година, прогнозите сочат допълнително икономическо ускорение за България, като се очаква ръстът на БВП да достигне 3%. Този позитивен тренд ще бъде продиктуван най-вече от реализацията на мащабни публични инвестиции и засилване на износа към международните пазари. По отношение на ценовата стабилност през 2026 г., предвижданията са инфлацията да се задържи в предвидими граници, подкрепяйки покупателната способност, макар че външни фактори като цените на енергоносителите остават под наблюдение. В по-широк макроикономически план обаче Европа остава изправена пред сериозни предизвикателства.
- *Кредитен риск*: Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период
- *Пазарен риск* - при който стойността на даден финансов инструмент се колебае в резултат на промени в пазарните цени, независимо дали тези промени са причинени от фактори, характерни за отделните ценни книжа или за техния издател, или от фактори, отнасящи се до всички ценни книжа, търгувани на пазара. За "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД съществува потенциалният риск от колебания в цените на акциите по отношение на дружествата, в които е инвестирал.

Компонентите на пазарния риск са:

- ✓ *Лихвен риск* – Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Промяната в лихвените нива в България, в Еврозоната, в САЩ и в световен план е изключително важен показател,

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

който Дружеството отблизо следи, за да може да реагира незабавно (чрез реструктуриране на портфейла си или използване на хеджиращи техники) в случай, че „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД гържи гългови или други инструменти, които се влияят от лихвените равнища.

- ✓ **Ликвиден риск** – Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Причина за евентуален ликвиден риск при "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД, може да бъде невъзможността да се продаде бързо актив на стойност, близка до справедливата му стойност или да не се получат суми по договори за отпуснати кредити.
- ✓ **Риск на паричния поток** – този, при който има колебания в размера на бъдещите парични потоци, свързани с даден паричен финансов инструмент. За дружеството към датата на баланса не съществува поет риск към паричния поток.
- ✓ **Ценови риск** – изразява се във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции във финансови инструменти и други.

Към датата на годишния финансов отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху Дружеството.

1.2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях;

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата дейност - покупко-продажба и управление на дялове.

Към 31.12.2025г. „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД притежава текущи финансови активи в размер на 10 919 хил. лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност за цялото дружество, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД, като дружество от холдингов тип е насочило своята дейност приоритетно към мениджмънт на предприятията в които участва.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД притежава акции в три дъщерни предприятия, както следва:

| Дъщерни дружества | Основна Дейност | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | <i>участие</i> | <i>участие</i> |
| "ЮГ МАРКЕТ" АД | <i>Инвестиционен посредник</i> | <i>100%</i> | <i>100%</i> |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

| | | | |
|---------------------------------|-----------------------|------|------|
| "ЮГ МАРКЕТ ФОНД МЕНИДЖМЪНТ" ЕАД | Управляващо дружество | 100% | 100% |
| „АЛФА АСЕТС“ ЕООД | Търговско дружество | 100% | - |

Дейността на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

1.3. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

Не са настъпили групи съществени събития в дейността на дружеството след годишното приключване, които да окажат влияние върху неговата дейност, респективно върху цената на акциите.

В изпълнение на изискването по чл. 10, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД, Дружеството разкрива към Обществеността чрез електронната медия Инфосток, на адрес: <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/BCH>.

Както и на корпоративната страница на Дружеството в раздел „Инвеститори“ на следния адрес: <http://www.bcihsm.com/>.

1.4. Вероятното бъдещо развитие на предприятието;

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД ще се придържа към разумна и адекватна инвестиционна политика с цел осигуряване на:

- темп на растеж на положителните финансови резултати от дейността на Дружеството, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на инвеститорите;
- прозрачност в управлението на Дружеството;
- защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

1.5. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователската и развойната дейност.

1.6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187г от Търговския закон;

Няма такива обстоятелства.

1.7. Наличието на клонове на предприятието;

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД няма регистрирани клонове.

1.8. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 1.1.1. от настоящия доклад - описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.

1.9. Информация за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на предприятието зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за предприятието.

Търговските марки са заприходени като нематериални активи през предходния период и от активи в процес на придобиване са рекласифицирани в перо Търговски марки. Начислената обезценка до датата на придобиването им е възстановена. След датата на заприходяване на търговските марки на същите е започнало начисляване на амортизация за периода на използването им.

АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КЪМ ЧЛ.10, Т.1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ, ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Придобиване, управление и продажба на облигации; Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва, инвестиране и инвестиционно кредитиране; Маркетинг, борсови операции, инженеринг, собствена търговска дейност и други търговски сделки. През разглежданата 2025г. основната дейност на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД е била управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, в този смисъл по-голямата част от приходите спрямо общия обем на приходите, е формирана от операции с финансови инструменти и съпътстващите ги финансови приходи.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ

ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, СЕ ПРЕДОСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

Приходи от дейността (в хил. лв.)

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Нетен резултат от операции с финансови инструменти | 553 | 190 |
| Приходи от лихви | 181 | 684 |

Като дружество от холдингов тип (финансов холдинг) основния продукт, който предлага "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД е придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи.

Дружеството оперира изцяло на българския пазар. Дружеството не извършва производствена дейност и няма източници за снабдяване с материали и услуги.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ.

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т.1. „Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Дружеството“.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

Свързани лица за "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД са ИП „Юг Маркет“ ЕАД, УД “Юг Маркет Фонд Мениджмънт“ ЕАД и „Алфа Асетс“ ЕООД . Свързани лица са и членовете на Съвета на Директорите на дружеството.

Сделките със свързаните лица са оповестени в таблицата по - долу:

| | 31.12.2025 г. | 31.12.2024 г. |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Вземания | | |
| Сделки с гъщерни предприятия | | |
| Начислен дивидент | 595 | 236 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Изплатен дивидент | - | (16) |
| Обезценка | (11) | (4) |
| Сделки със собственици | - | - |
| Ключов управленски персонал | - | - |
| Предоставени аванси на членовете на СД | 8 | 2 |
| | 592 | 218 |
| Задължения | | |
| Сделки с ключов управленски персонал | - | - |
| Управленски договори - Възнаграждения | 77 | 67 |
| Изплатени възнаграждения по управленски договори | (77) | (66) |
| | - | 1 |

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ; ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНА ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

През 2025 г. няма сделки, водени извънбалансово.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т.1. „Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Дружеството“.

През 2025г. година източници на финансиране за основните инвестиции на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД са главно средства от сключвани сделки с финансови инструменти, в т.ч. и репо сделки.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА

ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

През отчетния период дружеството е страна по договори за репо сделки, в резултат на които са възникнали задължения в размер на 12 391 хил. лв. (4 635 лв. към 31.12.2024г.).

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД е сключило облигационен заем, при следните условия:

На 27.12.2019 г. дружеството емитира и пласира емисия облигации с код BG2100025191. Размерът на емисията е 11 000 хил. евро. Емитирани са 11 000 бр. облигации – обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени. Краен срок на падежа – 27.12.2027 г. Дружеството има сключена застраховка „Облигационни емисии“ във връзка с емитирания облигационен заем, като полицата е издадена от „ЗАД Армеец“ АД, а покритието възлиза на 13 608 хил. евро. Облигационният заем е погасен предсрочно на 29.05.2025 г.

На 19.05.2025 г. дружеството емитира и пласира емисия облигации с код BG2100010250. Размерът на емисията е 15 000 хил. евро. Емитирани са 15 000 бр. облигации – обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, неконвертируеми и обезпечени. Краен срок на падежа – 19.05.2033 г. Дружеството има сключена застраховка „Облигационни емисии“ във връзка с емитирания облигационен заем, като полицата е издадена от „ЗАД Армеец“ АД, а покритието възлиза на 19 961 хил. евро.

Към 31.12.2025г. текущите търговски и други задължения на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД включват:

| Текущи пасиви | 2025 | 2024 |
|--|---------------|--------------|
| Търговски и други задължения | 761 | 19 |
| Текущи финансови пасиви по облигационни емисии | 106 | 4 308 |
| Задължения към свързани лица | - | 5 |
| Други текущи финансови пасиви | 12 391 | 4 635 |
| Задължения към персонал | 1 | 3 |
| Текущи пасиви | 13 259 | 8 970 |

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТ, СЪОТВЕТНО ОТ ЛИЦЕ ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ОТ ТЕХНИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

През отчетния период Дружеството няма предоставени заеми, освен описаните в точка 4 от Приложение 2 към доклада - заеми към гъщерните и свързани компании.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Към 31 декември 2025 г. текущите търговски и груги вземания на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД Включват:

| Текущи активи (хил. лв.) | 2025 | 2024 |
|--|--------|-------|
| Финансови инструменти | 10 919 | 8 958 |
| Търговски и груги вземания и текущи финансови активи | 11 473 | 4 376 |
| Търговски и груги вземания от свързани лица | 821 | 230 |
| Пари и парични еквиваленти | 630 | 138 |

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

На основание чл. 206, ал. 6 от Търговския закон „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Северен, ул. Колю Фичето № 7-а, ет. 1, Вписано в Търговския регистър при Агенцията по Вписванията с ЕИК 120054800, обявява, че на 19.05.2025 г. е сключило облигационен заем, при следните условия:

Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени;

ISIN код на емисията: BG2100010250.

Размер на облигационната емисия: 15 000 000 (петнадесет милиона) евро;

Брой на облигациите: 15 000 (петнадесет хиляди); Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата;

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 1 500 000 (еден милион и петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане

11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати от дейността си.

12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, Е ПРЕДПРИЕЛ ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения, като поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства. Показателите за ливъридж и ликвидност на Дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, емитентът си гарантира редовното обслужване на облигационния заем.

През 2025 година инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност, от финансовите резултати на дружествата, в които той инвестира и цените на финансови инструменти, също така и от новоемитираната емисия облигации.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2025г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

| Хил. лв. | | | |
|---|--------------|------------------------|--------|
| Активи | | Пасиви | |
| 1. Текущи активи | 23 997 | 1. Текущи пасиви | 13 259 |
| 2. Нетекущи активи | 23 652 | 2. Дългосрочни кредити | 29 337 |
| Общо активи: | 47 649 | Общо пасиви: | 42 596 |
| Нетна стойност на активите (NAV) | 5 053 | | |

Капиталова структура

Хил.лв.

| | |
|------------------------------|-------|
| Собствен капитал | 5 053 |
| Търговски и други задължения | 761 |
| Заеми от свързани лица | 821 |

Към края на 2025г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 42 596 хил.лв. и се формира главно от емитирана облигационна емисия през текущата година.

Към 31.12.2025г. съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 5.81.

13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2026г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА

СЧЕТОВОДСТВОТО.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи. Дружеството се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на Дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

На 17.12.2025г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите и считано от 29.12.2025г. за членове на Съвета на директорите са избрани следните: Красимир Владимиров Димитров, Евгени Красимиров Недев и Светослав Иванов Дечев.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Красимир Владимиров Димитров.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА, ДАЛИ СА БИЛИ ВКЛЮЧЕНИ В РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ПРОИЗТИЧАТ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО.

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията – брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:

| Грите имена | Позиция | Брутно Възнаграждение |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Агелина Георгиева Димитрова | Председател на СД до 29.12.2025г | 25 621 лв. |

| | | |
|------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Красимир Владимиров Димитров | Член на СД и Изп. директор | 25 848 лв. |
| Евгени Красимиров Недев | Член на СД | 25 848 лв. |
| Светослав Иванов Дечев | Председател на СД от 29.12.2025г. | 114 лв. |

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на органите на управление на Дружеството не притежават акции от капитала му.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2025г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСИЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ПО ВСИЧКИ ОБРАЗОВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

Към 31.12.2025г. Дружеството няма всякакви съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите - Ралица Драгнева.

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. Пловдив, ул. Колю Фичето 7а ет.1,

+359 884322083

e-mail: office@bcihsm.com

22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Цената на акциите на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД се променя спрямо настроената и състоянието на участниците на капиталовия пазар в страната, но като цяло емисията не се характеризира със сериозна ликвидност.

23. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

• **възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите:**

- Аделина Георгиева Димитрова – 25 621 лв.
- Красимир Владимиров Димитров – 25 848 лв.
- Евгени Красимиров Недев – 25 848 лв.
- Светослав Иванов Дечев – 114 лв.

• **придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството** - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината.

• **правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството** - информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

• **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

Евгени Красимиров Недев е представител и член на СД на „ТЕКСИМ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД и член на СД на ИП „АВС Финанс“ АД. Считано от февруари 2025г. е и член на СД на дружество "ИПО Растеж" АД.

Красимир Владимиров Димитров е член на СД на „И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3“ АДСИЦ, “ВЕИ Инвест Холдинг” АД, “Тракия Хайдроджен Валеј” АД и прокурист в НИД "Индустриален фонд" АД. Също така притежава повече от 25 на сто от капитала на дружество "АДАМИТ ГРУП" ООД, както и от капитала на „ДЖИ ТРЕЙД-2004“ ООД.

Светослав Иванов Дечев е управител на Алфа Асет ЕООД и Загора Пропърти Истейтс ЕООД, член на СД и изпълнителен директор на Загора Фининвест АД и Сиу Имоти АДСИЦ.

• **договорите по чл. 240б, сключени през годината** - няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

• **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** - през 2025 г. основна задача на корпоративното ръководство на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които холдингът участва.

Ръководството е извършило задълбочен анализ за влиянието на ефектите върху финансовия отчет на Дружеството, възникващи в резултат от изострящата се геополитическа обстановка, породена от конфронтацията между Русия и Украйна, както и в резултат от ръста в нивата на инфлацията и лихвените проценти, с оглед да потвърди очакванията си, че Дружеството ще може да продължи да съществува като действащо предприятие и през 2026г. Дружеството продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, в изпълнение на прогнозния план финансови сделки и операции. До момента Дружеството няма ликвидни затруднения и забавяне на доставките и извършва навреме плащанията към своите доставчици. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие на кризите и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на ефектите.

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД прилага и спазва международно приетите стандарти за добро корпоративно управление на основание Програма за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД се придържа към Програмата за добро корпоративно управление, която е в съответствие с ефективното регулиране, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Национален кодекс за корпоративно управление (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 година).

От приемането на Програмата за добро корпоративно управление, включително и през 2025г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискваната по закон информация, свързана с „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Програмата е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционна позицията си на стабилна институция. През 2025г. е създадо предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор. "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация – www.infostock.bg.

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

Всеки акционер, който по различен повод се обръща към холдинга, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на дружеството, включително и за движението на цената на акциите на "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от "Булгар Чех Инвест Холдинг" АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо директора за връзки с инвеститорите.

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

Ръководството на Дружеството потвърждава, че през отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният индивидуален финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Действало е съобразно своите отговорности и счита, че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Изпълнителен Директор:

Красимир Димитров

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса;

Съветът на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД се придържа към Програма за добро корпоративно управление, която е в съответствие с ефективното регулиране, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ) (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година, юли 2021 година и юни 2024 година), като спазва основните принципи залегнали в НККУ.

Доброто корпоративно управление изисква добри взаимоотношения между СД, неговите акционери и останалите заинтересовани лица като служители, търговски партньори, потенциални инвеститори.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

От приемането на Програмата за добро корпоративно управление, включително и през 2025г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Съветът на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД счита, че прилага всички принципи на поведение, които са утвърдени от Национален кодекс за корпоративно управление.

Дружеството представя настоящата информация, относно спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

I. КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав, като се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на съвета.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им, притежават необходимата квалификация и управленски опит и са пряко отговорни пред акционерите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД. Процесът за вземане

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

на решения в рамките на дружеството е гъвкав, поради опростената структура и система на управление. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2025г. Съветът на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е в следният състав:

1. Красимир Владимиров Димитров - Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Аделина Георгиева Димитрова – член и Председател на СД до 29.12.2025 г;
3. Светослав Иванов Дечев – член и Председател на СД от 29.12.2025 г;
4. Евзени Красимиров Недев - Член на СД;

Дружеството се представлява от Изпълнителният директор Красимир Владимиров Димитров.

Функции и задължения:

- Съветът на директорите насочва и управлява независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.
- Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост иницира промени в управлението на дейността;
- Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец;
- По време на своя мандат членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- Съветът на директорите контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност;
- Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки;
- Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността;

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Съвета на директорите се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите, съобразно закона и Устава на дружеството.

Съгласно разпоредбите на Устава на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години, като първият мандат е тригодишен. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящото образование и да не са:

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството. Политиката за възнагражденията е променена от Съвета на директорите на 29.04.2024 г. и утвърдена от редовното годишно Общо събрание на акционерите на дружеството, провело се на 27.06.2024 г.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информацията относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

Възнаграждение

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността и Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на дружеството.

Конфликт на интереси

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. Да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. Да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. Да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. Да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. Да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

II. ОДИТЕН КОМИТЕТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

Одитният комитет на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е в състав от двама души, с 3 – годишен мандат определен от ОСА. След проведеното на 27.06.2024г Общо събрание на акционерите, членовете на одитния комитет са следните: Ралица Иванова Пешева – председател на ОК и Йонета Милчева Миленкова – член на ОК.

Членовете на одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия финансов одит и изпълняват следните функции:

1. Наблюдават процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

2. Наблюдават ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
3. Наблюдават ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;
4. Наблюдават независимия финансов одит в предприятието;
5. Извършват преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдават предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

Дружеството има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация.

III. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Съветът на директорите на дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Поканата за общото събрание на акционерите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Всички акционери на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2025 г. поддържа интернет страница <http://bcihsm.com/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез ЕИС, „Българска фондова борса – София“ АД чрез „Екстри“ и в „Централен депозитар“ АД. С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез електронната медия Инфосток, на адрес www.infostock.bg.

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД и през 2025 г. има назначен директор за връзки с инвеститорите – г-жа Ралица Драгнева. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД се оповестява чрез специализирания сайт за финансова информация www.infostock.bg до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Материали на Общото събрание на акционерите

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружеството поддържа на електронната си страницата специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД не препянтства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и иницира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ФИНАНСОВА И НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Съветът на директорите счита, че е създад предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното си управление. Като оповестява вътрешната информация в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД не отговаря на критериите съгласно чл. 41 от Закона за счетоводството за разкриване на нефинансова информация.

През 2025г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки – кредитори,
- собственици на облигации и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

Програмата на ООН до 2030 г., приета от световните лидери през 2015 г., представлява новата глобална рамка за устойчиво развитие и определя 17 цели за устойчиво развитие (ЦУР). Тя съставлява ангажимент за премахване на бедността и за постигане на устойчиво развитие до 2030 г. в световен мащаб, като се гарантира, че никой не е пренебрегнат.

ЦУР са балансирани между трите измерения на устойчивото развитие: икономическо, социално и екологично. Те имат конкретни измерения за следващите 15 години и са насочени към:

човешкото достойнство

регионалната и глобалната стабилност

доброто състояние на планетата

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

справедливите и устойчиви общества
изграждането на проспериращи икономики

Те помагат за насърчаване на сближаването между страните от ЕС, вътре в обществата и с останалата част от света.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата и смята, че дейността на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността ѝ.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на Дружеството.

3.Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Дружеството има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Оценява дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитен комитет, относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Рисковете, на които е изложено дружеството и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото му състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не.

Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2025г. капиталът на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 607 463.55 евро (шестстотин и седем хиляди четиристотин шестдесет и три евро и петдесет и пет евро цента), разпределени в 1 191 105бр. (еден милион сто деветдесет и една хиляди сто и пет) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност 0.51 евро (петдесет и един евро цента). В Дружеството няма групи класове акции.

Към 31.12.2025г. акционери притежаващи над 5 на сто от капитала на БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД са както следва:

- СТИКС 2000 ЕООД – 12.71 % от гласовете в Общото събрание на БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД.
- Карел Колачек Колачек –5,26% от гласовете в Общото събрание на БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД.

Няма групи акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД няма акционери със специални контролни права.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно Устава на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, Съветът на директорите на Дружеството се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите на дружеството и се състои от три до девет члена. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице чрез определен от него представител.

Членовете на Съвета на директорите трябва да не са:

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Членовете на Съвета на директорите на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, Устава и решенията на общото събрание на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите имат право:

1. Да вземат участие в работата на Общото събрание на акционерите без право на глас, освен ако са акционери;
2. Да поискат свикването на заседание на Съвета на директорите;
3. Да вземат участие в заседанията на Съвета на директорите лично или като упълномощият писмено друг член на Съвета на директорите;
4. Да предлагат разглеждането на точки от дневния ред и да правят предложения за решения;
5. Да гласуват „за“ или „против“ предложените решения;

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. Да участват редовно в заседанията на Съвета на директорите;
2. Да палят търговската и фирмена тайна на Дружеството и да не разпространяват сведенията и фактите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите;
3. Да упражняват правомощията си с дължимата грижа и в интерес на Дружеството;
4. В съответствие с изискванията на чл. 116в на ЗППЦК да дават гаранция за своето управление в размер на три месечни брутни възнаграждения като членове на Съвета на директорите. При освобождаване на член на Съвета на директорите в това му качеството и след като бъде освободен от отговорност, дадената гаранция се връща;
5. Да представят свидетелство за съдимост и да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК;

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

6. В 7 – дневен срок от избирането им да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116б, ал.2 от ЗППЦК;
7. Да предотвратяват и разкриват наличието на „конфликт на интереси“, като декларират наличието или липсата на интереси във връзка с дейността на дружеството.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство половината плюс един от присъстващите членове. Ако гласовете „за“ и „против“ са равни на брой, решаващ е гласът на Председателя на Съвета на директорите, респективно на неговия пълномощник.

Съвета на директорите има следните правомощия:

1. Да осъществява контрол върху целесъобразността на дейността на Изпълнителния директор;
2. Да изисква от Изпълнителния директор да докладва за дейността си най-малко веднъж на 3 /три/ месеца;
3. Да изисква по всяко време сведения , доклади и предложения за решения по въпроси, засягащи дейността на дружеството;
4. Да търси имуществена отговорност от Изпълнителния директор при виновно неизпълнение на задълженията му;
5. Да приема разработената от Изпълнителния директор бизнес програма за дейността на дружеството и възлага реализацията ѝ на Изпълнителния директор;
6. Да съдейства на Изпълнителния директор при изпълнение на неговите задължения като взема в срок решенията по въпросите от своята компетентност и ги уведомява за това;
7. Да приема отчети за дейността си, сведения, доклади и информация и организира воденето на книги на Дружеството, съгласно изискванията на Устава и закона.

Съвета на директорите може да прави предложения пред Общото събрание на акционерите за:

1. Изменение и допълнение на Устава;
2. Увеличаване и намаляване на капитала;
3. Назначаване и освобождаване на регистриран одитор;
4. Приемане на годишния финансов отчет, доклада за дейността и управлението на дружеството и предложенията за разпределението на печалбата;
5. Преобразуване и прекратяване на Дружеството;

Увеличаването на капитала на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД се извършва с решение на Общото събрание на акционерите, съответно с решение на Съвета на директорите. Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 3/4 от представения капитал.

В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 12 782 297,03 евро/дванадесет милиона седемстотин осемдесет и две хиляди двеста деветдесет и седем евро и три евро цента/ чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 45, от Устава на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД Съветът на директорите се състои от три до седем физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съгласно чл. 53, ал.3от Устава на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, заседанията на съвета на директорите са редовни, ако на тях присъстват повече от половината членове на съвета. В случай на тежко заболяване, смърт и други причини, които правят невъзможно присъствието на председателя или упълномощаването на негов заместник, заседанието се провежда в негово отсъствие и се ръководи от изпълнителния директор.

Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Пог "присъствие" се разбира не само физическо присъствие на лицето в заседателната зала. "Присъстващ" е и този, който има възможност посредством различни технически средства /телефон, видеофон и др./ да осъществява пряк контакт с останалите членове на съвета, намиращи се в заседателната зала, както и да участва в разискванията. Участието в гласуването на подобно лице е напълно валидно и се зачита при преброяването на гласовете. Съвета на директорите може да взема решения неприсъствено - ако всички членове са заявили съгласието си с решението писмено. Писмената форма се счита за спазена и когато съгласието е изпратено по факс.

За заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които съдържат дневния ред на заседанието, приетите решения и отразяват начина на гласуване на всеки от членовете. Протоколи се съставят и за неприсъствените решения. Протоколите се подписват от членовете на Съвета.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

Тъй като „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД попада в категорията на малките и средни предприятия съгласно чл. 19 от Закона за Счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран финансов отчет за 2025г. на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД.

Изпълнителен Директор:

Красимир Димитров

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД

2025 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание Наредба № 48 от 20 март 2013 г. (Обн. - ДВ, бр. 32 от 02.04.2013 г.; изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г. изм., бр. 60 от 20.07.2021 г.; изм. и доп., бр. 64 от 03.08.2021 г., изм. и доп., бр. 70 от 20.08.2024 г.) на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана Политиката за възнагражденията, актуализирана от Съвета на директорите на 29.04.2024г. и утвърдена от Редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024г., за периода от нейното приемане до края на отчетната година. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Настоящият доклад отразява начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана за периода от нейното приемане. Доклада отразява фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г.

Политиката за възнагражденията на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е разработена от Съвета на директорите на дружеството, съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство, определена в Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение, се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на СД не са ползвани външни консултанти.

През отчетната финансова година „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:

През 2025г. членовете на СД „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД са получавали само постоянно възнаграждение, чийто общ брутен размер е: 77 431 лв.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

По решение на общото събрание на акционерите от 02.12.2022г., като основа за определяне на месечните възнаграждения на СД ще се приема минимална работна заплата за страната.

На този етап на членовете на Съвета не се изплаща променливо възнаграждение.

3. Информация, относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

На този етап „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти и/или променливи възнаграждения.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите е постоянно и е определено от Общото събрание на акционерите.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

Дружеството не прилага бонусна схема и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:

„БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД не заплаща за сметка на дружеството вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Не се предвиждат за изплащане променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на СД, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестията няма предвидени и не се изплащат.

- 10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда прилагането на такъв тип възнаграждения.

- 11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

- 12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;**

От 02.04.2021г. до 29.12.2025г. членове на Съвета на директорите са били следните:

Аделина Георгиева Димитрова - Председател на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата;

Срок на предизвестие - съгласно договор за управление. Детайли относно обезщетенията и или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно приетото по Политиката за възнаграждения на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД.

Красимир Владимир Димитров - Член на СД и Изпълнителен директор

Срок на договора - до изтичане на мандата;

Срок на предизвестие - съгласно договор за управление. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно приетото по Политиката за възнаграждения на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД.

Евгени Красимиров Недев - Член на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата;

Срок на предизвестие - съгласно договор за управление. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно приетото по Политиката за възнаграждения на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД.

В края на отчетния период на 17.12.2025г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите и считано от 29.12.2025г. за членове на Съвета на директорите са избрани следните: **Красимир Владимир Димитров, Евгени Красимиров Недев и Светослав Иванов Дечев.**

Светослав Иванов Дечев - Председател на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата;

Срок на предизвестие - съгласно договор за управление. Детайли относно обезщетенията и или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно приетото по Политиката за възнаграждения на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД.

Красимир Владимир Димитров - Член на СД и Изпълнителен директор

Срок на договора - до изтичане на мандата;

Срок на предизвестие - съгласно договор за управление. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно приетото по Политиката за възнаграждения на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД.

Евгени Красимиров Недев - Член на СД

Срок на договора - до изтичане на мандата;

Срок на предизвестие - съгласно договор за управление. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно приетото по Политиката за възнаграждения на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

| Трите имена | Позиция | Брутно възнаграждение |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Агелина Георгиева Димитрова | Прегседател на СД до 29.12.2025г. | 25 621 лв. |
| Красимир Владимиров Димитров | Член на СД и Изпълнителен директор | 25 848 лв. |
| Евгени Красимиров Недев | Член на СД | 25 848 лв. |
| Светослав Иванов Дечев | Прегседател на СД от 29.12.2025г. | 114 лв. |

През 2025 г. членовете на Съвета на директорите на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД не са получавали материални и нематериални стимули.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Пълният размер на полученото от всеки един от членовете на СД възнаграждение от „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД е посочен в т.13.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Други материални и нематериални стимули не са получавани.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма извършени такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извънпосочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на не упражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

„Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2025г.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне.

**Информацията е по години е представена в лева*

| Година | 2020 г. | 2021 г. | Изменение 2021 г. спрямо 2020 г. % | 2022 г. | Изменение 2022 г. спрямо 2021 г. % | 2023 г. | Изменение 2023 г. спрямо 2022 г. % | 2024 г. | Изменение 2024 г. спрямо 2023 г. % | 2025г. | Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. % |
|--|----------------------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|----------------------------------|---|
| Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година | 21960.00 | 39 763.59 | 81% | 47 141.04 | 18.6% | 56 160.00 | 19.1% | 67 176.00 | 19.6 % | 77 431.00 | 15.27% |
| Среден размер на възнаграждение на член на СД за година | 7320.00 | 13 254.43 | 81% | 15 713.68 | 18.6% | 18 720.00 | 19.1% | 22 392.00 | 19.6 % | 25 810.33 | 15.27% |
| Резултати на дружеството – финансов резултат | 133548.63 | 394630.97 | 195.50% | 385 900.90 | -2.2% | 11 622.50 | -96,99% | 72 661.38 | 525.18% | 68 885.71 | -5.19% |
| Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген |
| Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген | Няма служители на пълен раб. ген |

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

През 2025 г. не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане такова възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

През 2025 г. не са настъпили отклонения от процедурата за прилагането на Политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, предвидени по чл.11,ал.13 от Наредба №48 на КФН.

Не са настъпили извънредни обстоятелства, при които гружеството временно да не е прилагало част от политиката във връзка с дългосрочните интереси и устойчивост на публичното гружество или неговата жизнеспособност.

II. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Във връзка с изискването на чл. 11, ал. 4 от Наредба №48 за изискванията към възнагражденията и в частност изречение първо, Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Булгар Чех Инвест Холдинг“ АД е актуализирана от Съвета на директорите на 29.04.2024г. и утвърдена от Редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 27.06.2024г., за периода от нейното приемане до края на отчетната година.

Политиката за възнагражденията на членовете на СД, ще се прилага и през 2026 г.

Изпълнителен Директор:

Красимир Димитров

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО "БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" АД СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КЪМ ЧЛ.10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Към 31.12.2025г. капиталът на „БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД е в размер на 607 463.55 евро (шестстотин и седем хиляди четиристотин шестдесет и три евро и петдесет и пет евро цента), разпределени в 1 191 105бр. (един милион сто деветдесет и една хиляди сто и пет) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност 0.51 евро (петдесет и един евро цента). В Дружеството няма други класове акции.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2025г. акционери притежаващи над 5 на сто от капитала на БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД са както следва:

- СТИКС 2000 ЕООД – 12.71% от гласовете в Общото събрание на БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД.
- Карел Колачек Колачек –5.26% от гласовете в Общото събрание на БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД.

Няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание на дружеството.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

БУЛГАР ЧЕХ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ АД няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Дружеството няма сключени съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Изпълнителен Директор:

Красимир Димитров

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 100Н, АЛ.4, Т.3 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ
КНИЖА**
