

Консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран годишен финансов отчет

СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

## Страница

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

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

	Пояснение	12.2025 ‘000 лв.	12.2024 ‘000 лв.
Печалба от основна дейност	8	3 386	1 376
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	9	(1 032)	(1 352)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	10	5 018	1 200
Други приходи	11	67	2
Разходи за материали	12	(8)	(6)
Разходи за външни услуги	13	(3 263)	(393)
Разходи за амортизация	18	(10)	-
Разходи за персонала	14	(400)	(285)
Други разходи	15	(301)	(81)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>3 457</b>	<b>461</b>
Изменение на отсрочени данъци, нето		(402)	(64)
<b>Печалба за годината</b>		<b>3 055</b>	<b>397</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>3 055</b>	<b>397</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:</b>			
Неконтролиращото участие		148	-
Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка		2 907	397
<b>Доход на акция в лв.</b>	16	<b>0,54</b>	<b>0,07</b>

**Съставил:**

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 29.04.2026 г.

**Изпълнителен директор :**

Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2026 г.

Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

	Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения	18.1	1 241	689
Инвестиции в асоциирани предприятия	17	-	2 024
Инвестиционни имоти	19	22 012	15 868
Дългосрочни финансови активи	20.1	228	128
Дългосрочни търговски и други вземания	21	1 297	5 176
Предплатени разходи		203	-
Репутация	6	22 577	375
<b>Нетекущи активи</b>		<b>47 558</b>	<b>24 260</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материали		24 369	291
Търговски и други вземания	21	84 399	16 579
Вземания от свързани лица	28.2	-	7 380
Краткосрочни финансови активи	20.2	51 965	33 257
Предплатени разходи		204	18
Пари и парични еквиваленти	22	944	290
<b>Текущи активи</b>		<b>161 881</b>	<b>57 815</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>209 439</b>	<b>82 075</b>

**Съставил:**

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне : 29.04.2026 г.

Изпълнителен директор :  
Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2026 г.  
Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

	Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	23.1	10 696	10 696
Резерви	23.2	7 258	7 133
Натрупана печалба		17 333	10 218
<b>Собствен капитал, принадлежащ на групата</b>		<b>35 287</b>	<b>28 047</b>
Неконтролиращо участие		6 644	36
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>41 931</b>	<b>28 083</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочна част на облигационен заем	24.1	87 691	30 000
Дългосрочни банкови заеми	24.2	5 004	7 588
Отсрочени данъци, нетно	25	1 778	752
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>94 473</b>	<b>38 340</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текущи заеми	24	64 994	10 909
Краткосрочна част на облигационен заем	24.1	656	4 206
Задължения за данък върху дохода	26	16	-
Търговски и други задължения	27	7 364	532
Задължения към свързани лица	28	5	5
<b>Текущи пасиви</b>		<b>73 035</b>	<b>15 652</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>167 508</b>	<b>53 992</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>209 439</b>	<b>82 075</b>

**Съставил:**

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 29.04.2026 г.

Изпълнителен директор :

Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2026 г.

Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

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

Всички суми са представени в '000 лв.	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Северкооп - Гъмза Холдинг АД							Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерв от емисия на акции	Преоценъчен резерв	Законови резерви	Допълнителни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите		
Салдо към 1 януари 2025 г.	10 696	5 348	(47)	995	837	10 218	28 047	36	28 083
Печалба за периода	-	-	-	-	-	2 907	2 907	148	3 055
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	-	2 907	2 907	148	3 055
Други изменения	-	-	-	-	125	4 261	4 386	6 460	10 846
Ефект от бизнес комбинация	-	-	-	-	-	(53)	(53)	-	(53)
Салдо към 31 декември 2025	10 696	5 348	(47)	995	962	17 333	35 287	6 644	41 931

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 29.04.2026 г.

Изпълнителен директор :

Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2026 г.

Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

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

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

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 29.04.2026 г.

Изпълнителен директор :

Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2026 г.

Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

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

Пояснение	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Заеми, предоставени на други предприятия	(4 606)	(19 827)
Постъпления по предоставени заеми	-	5 230
Постъпления по краткосрочни заеми	61 410	20 401
Плащания по краткосрочни заеми	(70 578)	(16 881)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	18 551	15 640
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(9 267)	(22 748)
Получени лихви	484	513
Постъпления от клиенти	2 823	-
Плащания на доставчици	(3 253)	(303)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(803)	(148)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	(48)	(8)
Други парични потоци от оперативна дейност	2 355	(7)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(2 932)</b>	<b>(18 138)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от бизнескомбинации	-	-
Продажба на дъщерни дружества	-	-
Придобиване на дъщерни дружества	-	-
Придобиване на инвестиционни имоти	-	1 141
Други плащания от инвестиционна дейност	275	-
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>275</b>	<b>1 141</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Постъпления от дългосрочни заеми	13 811	26 000
Плащания по дългосрочни заеми	(5 765)	(6 430)
Платени лихви	(4 440)	(2 322)
Други плащания от финансова дейност	(295)	(59)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>3 311</b>	<b>17 189</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>654</b>	<b>192</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	290	98
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>944</b>	<b>290</b>

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез

Такухи Бахарян

Управител

Дата на съставяне : 29.04.2026 г.

Изпълнителен директор :

Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2026 г.

Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

## Пояснения към консолидирания финансов отчет

### 1. Информация за Групата

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

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

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

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

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

Основният предмет на дейност на Групата е:

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

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

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

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

регистрирано в България с предмет на дейност придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление и експлоатация на недвижими имоти.

- „Устрем Холдинг“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;

- „Ключ България“ ЕООД (Дъщерно дружество на Устрем Холдинг АД), гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност Покупка на стоки или вещи, дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти ;

- „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ АД (Дъщерно дружество на Ключ България ЕООД), гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в недвижими имоти с цел продажба.;

- „Сигма Пропърти“ ЕООД (Дъщерно дружество на Ключ България ЕООД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти.

- „Еуробилд“ ЕООД (Дъщерно дружество на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти.

- „Рой Мениджмънт“ ЕООД (Дъщерно дружество на Сигма Пропърти ЕООД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност консултации и изготвяне финансово - икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти.

- „БС Билд Инвест“ ЕООД (Дъщерно дружество на Кампус Пропърти Дивелъпмънт АД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност консултации и изготвяне финансово - икономически проекти и структуриране на инвестиционни проекти в недвижими имоти.

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

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

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

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

Ръководството на Групата наблюдава, текущо анализира и оценява възможните последици и ефекти от войната върху дейността ѝ. На този етап тя не оказва пряко непосредствено влияние върху дейността на Групата. Поради това, ръководството на Групата не е идентифицирало области в консолидирания финансов отчет, върху които войната в Украйна да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

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

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

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

Явор Венциславов Ангелов  
Десислава Будьонова Чакърова  
Ивайла Бисерова Чонгова

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

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

Групата няма крайно предприятие майка.

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

### 1.2. Структура на Групата

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

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

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

## 2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният годишен финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

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

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

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

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на групата освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

#### **3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.**

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

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

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

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

- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС.

### **3.3. Приложима мерна база**

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

## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи приложения**

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

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

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

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

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

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

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

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

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс,

публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във консолидираните финансови отчети на Групата също е българският лев.

#### **4.4. База за консолидация**

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii)

балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

#### **4.5. Бизнес комбинации**

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

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

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

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

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

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

#### **4.6. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка. Делът на неконтролиращото участие на Групата към края на отчетния период е показан в консолидирания отчет за промените в собствения капитал и в консолидирания отчет за финансовото състояние.

#### **4.7. Отчитане по сегменти**

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

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

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

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

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

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

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

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични

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

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

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

##### **4.8.1. Инвестиционни имоти**

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

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

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

##### **4.8.2. Репутация**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земи не се амортизират. Амортизацията на дълготрайните материални активи се изчислява по линеен метод за разпределяне на стойността им (или преоценената им стойност) за времето на очаквания полезен живот, съобразен с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване, както следва:

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

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

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

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

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават

в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

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

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- софтуер 2 години;

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

#### **4.8.6. Акционерен капитал**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.8.10. Приходи**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.8.12. Оперативни разходи**

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

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

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

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

#### **4.8.14. Данъчно облагане**

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

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

#### **4.8.15. Дивиденди**

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

През текущия период Групата не е разпределяла дивиденди.

#### **4.8.16. Доход на акция**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

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

##### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружествата от Групата държат търговските вземания с цел събиране на

договорните парични потоци и следователно ги оценяват по амортизирана стойност, като използват метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

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

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

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

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

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

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

Обезценката се представя в отчета за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията, а загубата от обезценката и печалбата от обратно проявление на обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби / (Загуби) от финансова дейност“.

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

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

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

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

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по

получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.12.1. Бизнес комбинации**

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

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

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

#### **4.12.3. Обезценка на нефинансови активи**

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

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

#### 4.12.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

#### 4.12.5. Оценяване по справедлива стойност

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

### 5. База за консолидация

#### 5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

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

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

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

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

	хил.лв.
Основен капитал на дружеството	730
Резерви	-
Фин. резултат от минали години	(6)
Текущ финансов резултат	-
<b>Нетна стойност на активите</b>	<b>724</b>

<i>Финансовата информация е към 05.04.2023 г.</i>		Балансова стойност към датата на продажба
		'000 лв.
Инвестиционни имоти		722
<b>Нетекущи активи</b>		<b>722</b>
Търговски и други вземания		2
<b>Текущи активи</b>		<b>724</b>
<b>Общо активи</b>		<b>724</b>
Задължения		-
<b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>		<b>724</b>
<b>Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции 100,00%</b>		<b>724</b>
Платено възнаграждение		(1 074)
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти		-
<b>Нетен изходящ паричен поток при продажба</b>		<b>(1 074)</b>
		'000 лв.
Подлежащо на плащане възнаграждение		1 074
Нетни активи при покупка		(724)
Репутация		351

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

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

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

	хил.лв.
Основен капитал на дружеството	5
Резерви	-
Фин. резултат от минали години	(24)
Текущ финансов резултат	-
<b>Нетна стойност на активите</b>	<b>(19)</b>

Финансовата информация е към 14.06.2023 г.

	Балансова стойност към датата на продажба '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>	-
Материални запаси	2
Търговски и други вземания	3
<b>Текущи активи</b>	5
<b>Общо активи</b>	5
Задължения	(24)
<b>Нетни разграничими активи и пасиви</b>	<b>(19)</b>
<b>Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции 100,00%</b>	<b>(19)</b>
Платено възнаграждение	-
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	-
<b>Нетен изходящ паричен поток при продажба</b>	<b>-</b>
	<b>'000 лв.</b>
Подлежащо на плащане възнаграждение	5
Нетни активи при покупка	(19)
Репутация	24

## 6. Репутация

	хил. лв.
Начално салдо 01 януари 2024 г.	-
Крайно салдо 31 декември 2024 г.	375
Крайно салдо 31 декември 2025 г.	22 577

## 7. Отчитане по сегменти

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

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

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2025	2025	2025	2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от основна дейност	3 083	3 778	(16)	6 845
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	584	(1 280)	(38)	(734)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	1 327	-	1 327
Други приходи	1	-	-	1
Разходи за материали	-	(8)	-	(8)
Разходи за външни услуги	(815)	(2 466)	18	(3 263)
Разходи за амортизация	(9)	(1)	-	(10)
Разходи за персонала	(95)	(305)	-	(400)
Други разходи	-	(301)	-	(301)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>2 749</b>	<b>744</b>	<b>(36)</b>	<b>3 457</b>
Разход за данък върху дохода	(275)	(127)	-	(402)
<b>Печалба за годината</b>	<b>2 474</b>	<b>617</b>	<b>(36)</b>	<b>3 055</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>150 255</b>	<b>115 738</b>	<b>(56 554)</b>	<b>209 439</b>
<b>Административни сгради на Групата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689</b>	<b>689</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>113 409</b>	<b>105 987</b>	<b>(51 888)</b>	<b>167 508</b>

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

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	2024	2024	2024	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Печалба от основна дейност	1 376	-	-	1 376
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(548)	(417)	(387)	(1 352)
Печалба от продажба на дъщерно дружество	-	1 200	-	1 200

Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	2	-	2
	-	(6)	-	(6)
Други приходи	(353)	(58)	18	(393)
Разходи за външни услуги	(157)	(128)	-	(285)
Разходи за персонала	(-)	(81)	-	(81)
Други разходи	1 376			1 376
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>318</b>	<b>143</b>	<b>(-)</b>	<b>461</b>
Разход за данък върху дохода	(47)	(17)	-	(64)
<b>Печалба за годината</b>	<b>271</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>397</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>77 253</b>	<b>22 872</b>	<b>(18 050)</b>	<b>82 075</b>
<b>Административни сгради на Групата</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689</b>	<b>689</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>50 626</b>	<b>14 320</b>	<b>(10 954)</b>	<b>53 992</b>

#### 8. Печалба от основна дейност

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Печалба от продажба на финансови активи	205	131
Загуба от продажба на финансови активи	(6)	(8)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	3 366	1 411
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(179)	(158)
<b>Печалба / (Загуба) от основна дейност</b>	<b>3 386</b>	<b>1 376</b>

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

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от лихви и неустойки	4 875	1 025
Разходи за лихви и неустойки	(5 737)	(2 298)
Загуба от кредитна обезценка на вземания	(272)	(190)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	261	184
Приходи от дивиденди	-	-
Други финансови разходи	(159)	(73)
<b>Печалба / (Загуба) от финансова дейност</b>	<b>(1 032)</b>	<b>(1 352)</b>

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

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	29

Печалба от продажба	-	29
Приходи от наем	2 328	124
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 327	1 047
Други приходи	1 363	-
<b>Общо други доходи, нето</b>	<b>5 018</b>	<b>1 200</b>

## 11. Други приходи

	12.2025	12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансирания от бюджета	-	2
Други приходи	67	-
	<u>67</u>	<u>2</u>

## 12. Разходи за материали

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

### 13. Разходи за външни услуги

	12.2025	12.2024
	хил.лв.	хил.лв.
Застраховки	(256)	(242)
Такса банка довереник	(121)	(58)
Наеми и консумативи	(2 009)	(7)
Счетоводни услуги и одит	(222)	(28)
Такси КФН и БФБ	(28)	(15)
Професионални услуги	(492)	(8)
ЦД и Сервиз финансови пазари	(25)	(2)
Други	(110)	(33)

	<b>(3 263)</b>	<b>(393)</b>

#### 14. Разходи за персонал

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Разходи за заплати	(359)	(267)
Разходи за осигуровки	(41)	(18)
	<b>(400)</b>	<b>(285)</b>

#### 15. Други разходи

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Местни данъци и такси	(170)	(81)
Отписани активи	(131)	(-)
Други	(-)	(-)
	<b>(301)</b>	<b>(81)</b>

#### 16. Доход на акция

	<b>12.2025</b>	<b>12.2024</b>
	<b>в лв.</b>	<b>в лв.</b>
Печалба подлежаща на разпределение	2 907 000	397 000
Средно-претеглен брой акции	5 347 798	5 347 798
	<b>0,54</b>	<b>0,07</b>

#### 17. Инвестиции в асоциирани предприятия

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

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

#### 18. Дълготрайни материални и нематериални активи

### 18.1. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земи (терени)	Сгради и констру кции	Машин и, съоръж ения и оборуд ване	Трансп. средства, стопански инвентар, и други	Разходи за придобиван е	Други	Общо
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.			хил.л в.
<b>Отчетна стойност:</b>							
Салдо към 1 Януари 2025 г.	-	689	-	-	-	-	689
Придобити	548	-	5	-	-	-	549
Излезли	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>548</b>	<b>689</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 238</b>
<b>Амортизация:</b>							
Салдо към 1 Януари 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Разходи за амортизация	-	-	(1)	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>689</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>548</b>	<b>689</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 241</b>

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

<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	-	<b>689</b>	-	-	-	<b>51</b>	<b>689</b>
<b>Амортизация:</b>							
Салдо към 1 Януари 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Разходи за амортизация	-	-	-	-	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	-	-	<b>(7)</b>	<b>(1)</b>	-	<b>(2)</b>	<b>(124)</b>
<b>Балансова стойност към 1 Януари 2024 г.</b>	-	<b>689</b>	-	-	-	<b>51</b>	<b>689</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2024 г.</b>	-	<b>689</b>	-	-	-	<b>51</b>	<b>689</b>

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

### 19. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват 28 имота, както следва :

В гр. София – 6 имота  
В к.к. Боровец – 1 имот  
В с. Бели Искър, общ. Самоков – 3 имот  
К.к. Слънчев Бряг – 18 имота  
В гр. Несебър – 1 имот  
Поземлени имоти и земеделски земи

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, за 2025 г., отчитани по справедлива стойност, са представени в отчета за финансовото състояние на групата както следва :

хил. лв.

<b>Балансова стойност към 01 януари 2024 г.</b>	<b>16 626</b>
Продадени активи	(1 109)
Промяна в справедливите стойности	738
<b>Изменение през периода</b>	<b>(371)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>15 868</b>
Новопридобити активи	4 665
Промяна в справедливите стойности	1 327
<b>Изменение през периода</b>	<b>6 144</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>22 012</b>

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 2) е определена, чрез оценка на независими лицензирани оценители, а именно Апис Трейд ЕООД и Байт Консулт ООД , използвайки вътрешна и външна информация, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други. Лицензираните оценители при изготвяне на оценките са използвали метод изваждане на остатъчната стойност, метода на доходността, пазарен/сравнителен/ метод, ликвидна стойност при принудителна продажба. В зависимост от състоянието и местоположението на инвестиционните имоти лицензираните оценители са избрали най - добрата комбинация от описаните по – горе методи, така, че да се определи най –

реалната справедлива стойност. Тежестта на използваните методи при оценяване е основно с тежест 50% - 50%.

Към датата на консолидирания финансов отчет част от инвестиционните имоти на Групата в размер на 4 400 хил.лв. са заложени като обезпечение по банков заем, сключен от дъщерното дружество „Имоти – С“ АД с първа по ред ипотека (пояснение 24.2).

## 20. Финансови активи

### 20.1. Дългосрочни финансови активи

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

### 20.2. Краткосрочни финансови активи

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
Борсови капиталови инструменти	44 258	24 368
Дялове в договорни фондове	7 707	8 889
<b>ОБЩО</b>	<b>51 965</b>	<b>33 257</b>

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

Краткосрочните финансови активи могат да бъдат представени и както следва:

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

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

## 21. Търговски и други вземания

	2025 хил.лв.	2024 Хил.лв.
<b>Дългосрочни търговски и други вземания</b>		
Вземания по договори за цесия	1 297	5 176
Вземания по договори за заеми	-	-
	<b>1 297</b>	<b>5 176</b>
	2025 хил.лв.	2024 хил.лв.
<b>Краткосрочни търговски и други вземания</b>		
Вземания по договори за цесия	47 071	8 010
Аванси за покупка на финансови активи	5 870	1 263
Вземания по репо сделки	7 471	710
Вземания от клиенти	435	1
Вземания от клиенти по продажба на ФИ	5 297	-
Заеми	16 434	6 547
Данъчни вземания	22	2
Други вземания	1 799	46
<b>ОБЩО</b>	<b>84 399</b>	<b>16 579</b>

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

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

Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 272 хил. лв. (2024 г.: 152 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност”.

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 493)	(1 078)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(272)	(152)
Възстановяване на загуба от обезценка	261	179
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(1 504)</b>	<b>(1 081)</b>

## 22. Парични средства

	2025 хил.лв	2024 хил.лв
Парични средства в лева	944	290
<b>ОБЩО</b>	<b>944</b>	<b>290</b>

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

## 23. Собствен капитал

### 23.1. Акционерен капитал

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

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

### 23.2. Резерви

	2025 хил.лв	2024 хил.лв
Резерв от емисия на акции	5 348	5 348
Законови резерви	995	995
Резерв от последващи оценки на инвестиции	154	154
Други резерви	761	636
<b>ОБЩО</b>	<b>7 258</b>	<b>7 133</b>

## 24. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	2025 хил.лв.	2024 хил.лв.
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	23.2	5 004	7 588
Облигационен заем	23.1	87 691	30 000
		<b>92 695</b>	<b>37 588</b>
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	23.2	38 813	1 988

Облигационен заем – главница	23.1	-	4 000
Облигационен заем - лихва	23.1	656	206
		<b>39 469</b>	<b>6 194</b>
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции	23.4	2 668	-
Репо сделки	23.3	23 220	8 812
Лихви по репо сделки	23.3	293	109
		<b>26 181</b>	<b>8 921</b>
Общо заеми		<b>65 650</b>	<b>52 702</b>

#### 24.1. Облигационни заеми

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

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

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

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

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

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

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 26.06.2024 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.06.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 12.01.2026 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 26.12.2027 г. През периода са начислени разходи за лихви по облигационния заем в размер на 929 хил.лв. Задълженията за лихви към облигационерите към 31.12.2025 г. са в размер на 14 хил.лв.

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

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

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

На 03.06.2018 г. Дъщерното дружество Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 22 000 000 лв. (двадесет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 31.05.2019 г., като последното лихвено плащане е с падеж 31.05.2027 г. Падежите на главничните плащания започват от 30.11.2022 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 31.05.2027 г. Облигационния заем е предсрочно погасен.

28.08.2024 г. и 29.08.2024 г., „Устрем Холдинг“ АД придоби 22 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100010193. В тази връзка Ви уведомяваме, че дружеството възнамерява да предприеме действия по прекратяване на регистрацията на емисията за търговия на „Българска фондова борса“ АД, както и за отписване на емисията от регистрите на Централен депозитар АД и Комисията за финансов надзор.

13.08.2024 г. Съветът на директорите на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, взе решение за издаване на безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени, облигации със следните параметри на облигационния заем:

главница в размер на 23 000 000 (двадесет и три милиона) лева;

- срок – 8 години (96 месеца);
- лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 %;

периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

- цел на облигационния заем – Набраните от емисията средства ще бъдат използвани целево от „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД за инвестиране в дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика, за формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании, за инвестиции в развитието на придобитите и на съществуващите в портфейла на холдинга

асоциирани и дъщерни дружества, за придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход, за придобиване на диверсифициран портфейл от финансови инструменти, за погасяване на задълженията и оптимизиране на текущи задължения на холдинга и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Средствата от облигационната емисия са използвани от „Устрем Холдинг“ АД по предмета на дейност на дружеството за инвестиране във финансови инструменти и дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика; придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход.

На 26.01.2024г., Дъщерното дружество "КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ" издава облигация с ISIN код BG 2100002240 25 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 25 000 000 лв. (двадесет и пет милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 26.07.2024 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.01.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 26.07.2027 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 26.01.2032 г. Начислените лихви към облигационерите към 31.12.2024 г. са в размер на 530 хил.лв. Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообразни икономически сектори, придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на дружеството в дългосрочен план, погасяване на задължения на дружеството или на негови дъщерни дружества. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на инвестициите на Дружеството с цел формиране на разнообразни.

#### **24.2. Банкови заеми**

На 03.05.2019 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 2 400 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП в BGN плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 2,5 пункта. Към датата на сключване на договора лихвата е 5% годишно. Лихвата се начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 20.01.2020 г. на 60 равни месечни вноски от по 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. През 2021 г. е подписан анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасяват ежемесечно в размер на 40 хил.лв. до пълно изплащане на заетата сума.

На 25.03.2021 г. Дъщерното дружество „Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 1 040 хил.лв. при променлива годишна лихва, формирана като сбор от РЛПККК, чиято стойност към датата на сключване на договора е 0,79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по – малко от 2,2%. Към датата на сключване на договора лихвата е 2,2 % годишно. Лихвата се

начислява ежемесечно и се изчислява на база 365/360 дни. Съгласно погасителния план, който е неразделна част от договора, главничните плащания започват да се погасяват считано от 25.10.2022 г. на 103 равни месечни вноски от по 9,8 хил.лв. като на 30.12.21 г. е предсрочно погасена главница в размер на 40 хил.лв. Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

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

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

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

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

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

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

изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасяват ежемесечно в размер на 40 хил.лв. до пълно изплащане на заетата сума.

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

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

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

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

На 27.02.2023 г. Дъщерното дружество Еуробилд ЕООД сключва договор за заем за сумата от 36 500 хил.лв. при променлива годишна лихва формирана от променлив РЛПККК в BGN плюс договорена надбавка за кредитен риск в размер на 1,41 ( една цяло и четиридесет и едно) пункта, но не по – малко от 2,2 %. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 2,2 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Срока на кредита е 24 месеца с краен срок на издължаване 27.02.2025 г. Главнично плащане е еднократно на датата на падежа на банковия заем. Банковият заем е обезпечен със две сграда със смесено предназначение. Банковия кредит е предоговорен и е със срок до 12 месеца.

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

	2025	2024
	хил.лв	хил.лв
до 12 месеца	38 813	1 988
Над 1 година	5 004	7 588
<b>ОБЩО</b>	<b>43 817</b>	<b>9 576</b>

#### 24.3. Репо сделки

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

	2025	2024
	хил.лв	хил.лв
Отворени репо сделки	23 220	8 812
Лихви по репо сделки	293	109
<b>ОБЩО</b>	<b>23 513</b>	<b>8 921</b>

#### 24.4. Заеми от нефинансови институции

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

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

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

	31.12.2024	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2025
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	34 206	51 850	2 291	88 347
Банкови заеми	9 576	34 214	27	43 817
Репо сделки	8 921	13 821	771	23 513
Други заеми	-	2 588	80	2 668
<b>Общо</b>	<b>52 703</b>	<b>102 473</b>	<b>3 169</b>	<b>158 345</b>

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

## 25. Отсрочени данъци, нетно

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2024	Признати в печалбата или загубата	31.12.2024
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Преоценка на финансови активи	990	105	1 105
Обезценка на финансови активи	(189)	115	(74)
Обезценка на вземания	(85)	(18)	(67)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	224		224
Неизползвани данъчни загуби	(320)	(61)	(381)
Неизплатени ДУК и ГД	-	(1)	(1)
	<b>620</b>		<b>806</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(475)	73	(402)
Отсрочени данъчни пасиви	1 227	953	2 180
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>752</b>		<b>1 778</b>
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2022	Признати в печалбата или загубата	31.12.2022
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Преоценка на финансови активи	561		990
Обезценка на финансови активи	(159)		(189)
Обезценка на вземания	(126)		(85)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	10		224
Неизползвани данъчни загуби	(12)		(320)
Слаба капитализация	(27)		-
	<b>531</b>	<b>64</b>	<b>620</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(475)		(475)
Отсрочени данъчни пасиви	1 006	157	1 227
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>531</b>		<b>752</b>

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

## 26. Задължения за данъци върху дохода

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил.лв	хил.лв
Печалба за периода преди данъци	3 457	461
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци върху дохода</b>	<b>(346)</b>	<b>(46)</b>

Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(-)	(-)
Ефект от бизнес комбинация	-	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
<b>Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:</b>	-	-
Очакван разход за текущ данък	(16)	-
Очакван разход за отсрочен данък	<b>(386)</b>	<b>(64)</b>

## 27. Търговски и други задължения

	2025 хил.лв	2024 хил.лв
<b>Търговски и други задължения</b>		
Задължения за покупка на финансови активи	6 319	467
Задължения за покупка на недвижими имоти	-	-
Задължения към доставчици	587	33
Данъчни задължения	18	2
Персонал	41	25
Осигурителни предприятия	8	5
Други задължения	391	-
	<b>7 364</b>	<b>532</b>

## 28. Свързани предприятия

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

### 28.1. Сделки със свързани лица през годината

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

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

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

2025 хил.лв.	2024 хил.лв.
-----------------	-----------------

**Текущи вземания от :**

<b>Общо вземания от други свързани лица:</b>	-	<b>7 380</b>
Вземания по договори за заем		

**Текущи задължения към :**

- Ключов управленски персонал	-	5
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>-</b>	<b>5</b>

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

**29. Безналични сделки**

През текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки.

**30. Условни активи и условни пасиви**

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

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

**31. Категории финансови активи и пасиви**

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

<b>Финансови активи</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Търговски и други вземания	84 399	16 579
Финансови инструменти	51 965	33 257
Пари и парични еквиваленти	944	290
	<b>137 308</b>	<b>50 126</b>

<b>Финансови пасиви</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>

Получени заеми	158 345	48 497
Задължения към свързани лица	5	5
Други задължения	7 364	532
	<b>165 714</b>	<b>48 555</b>

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

## 32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

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

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

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

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

#### 32.1. Лихвен риск

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

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на нетния финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%	увеличение на лихвения процент с 1%	намаление на лихвения процент с 1%
<b>31 декември 2025 г.</b>				
Банкови заеми	2 617	3 493	41 493	42 369
<b>31 декември 2024 г.</b>				
Банкови заеми	1 364	1 470	29 344	29 450

### 32.2. Анализ на кредитния риск

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

	2025 хил.лв.	2024 хил.лв.
<b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b>		
Търговски и други вземания	84 399	16 579
Финансови инструменти	51 965	33 257
Пари и парични еквиваленти	944	290
<b>Балансова стойност</b>	<b>137 308</b>	<b>50 126</b>

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

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

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

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

	Фаза 1	Фаза 2	Общо
Вземания по договори за цесия	47 388	1 323	48 711
Вземания от клиенти по покупка на ФА	5 350	-	5 350
Аванси за покупка на финансови активи	5 929	-	5 929
Вземания по репо	7 471	-	7 471

сделки			
Заеми и други	18 855	-	18 855
Очаквани кредитни загуби	(594)	(26)	(620)
	<b>84 399</b>	<b>1 297</b>	<b>85 696</b>

### 32.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Търговски и други задължения	-	7 364	-	-
Задължения към свързани лица	5	-	-	-
Задължения по облигационен заем	656	-	67 815	19 876
Задължения по банков заем	37 791	1 022	5 004	
Други заеми	-	26 181		
<b>Общо</b>	<b>38 452</b>	<b>34 567</b>	<b>72 819</b>	<b>19 876</b>

Текущи	Нетекущи
--------	----------

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

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

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

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

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

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

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

#### 32.4. Оценяване по справедлива стойност

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

<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Инвестиционни имоти	-	22 012	-	22 012
Дългосрочни финансови активи	-	-	228	228
Краткосрочни финансови активи	51 965	-	-	51 965
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>Ниво 1</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>	<b>хил.лв.</b>
Инвестиционни имоти	-	15 868	-	15 868
Дългосрочни финансови активи	-	-	128	128
Краткосрочни финансови активи	33 257	-	-	33 257

#### Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

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

#### Земя и сгради (Ниво 2)

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

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

	<b>Ниво 2</b>
	<b>хил.лв.</b>
<b>Салдо към 1 януари 2024г.</b>	<b>16 626</b>
Рекласифицирани имоти	
Новопридобити инвестиционни имоти	-
Продадени	(1116)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Промяна в справедливата стойност	-
Други изменения	358
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>15 868</b>
Придобити имоти	4 665
Рекласифицирани имоти	
Амортизация на рекласифицирани имоти	(9)

Промяна в справедливата стойност	1 327
Други изменения	161
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>22 012</b>

Краткосрочни и дългосрочни финансови активи (Ниво 3)

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

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

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

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

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

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

### 33. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>

<b>Собствен капитал</b>	<b>41 931</b>	<b>28 083</b>
Капитал	41 931	28 083
Заеми	158 345	48 497
- Пари и парични еквиваленти	(944)	(290)
<b>Нетен дълг</b>	<b>157 401</b>	<b>48 207</b>
<b>Общо капитал (капитал + нетен дълг)</b>	<b>199 332</b>	<b>76 290</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)</b>	<b>79%</b>	<b>63%</b>

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

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

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

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

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

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

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

Стандарти за емисиите на CO<sub>2</sub> от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

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

за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

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

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

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

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

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

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

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

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 в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Групата 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.

**Годишен консолидиран доклад за дейността  
на “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД през 2025 година**

**съгласно чл. 100н, ал.5, от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 3, ал.1, от Закона за счетоводството, Приложение №2 и Приложение 3 към чл. 11 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021г. за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.**

**Обща информация за Групата**

*Дружеството – майка “Северкооп – Гъмза Холдинг” АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания под ЕИК: 121661931 с адрес на управление: гр. София, бул. Симеоновско шосе №85з, основната дейност на дружество включва: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.*

*“Северкооп – Гъмза Холдинг” АД е с регистриран капитал в размер на 10 695 596 лв, разпределен в 5 347 798 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 2 (два) лева. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014*

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

*Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа INFOSTOCK – <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/GAMZA> както и на електронната си страница <http://www.severcoop.com/News.html>*

*Органът на управление на Дружествата от Групата се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.*

**Участие в капитала на други дружества**

*Към 31 декември 2025 г. „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД упражнява пряк контрол чрез притежание на повече от половината капитал и включва в консолидацията следните дружества:*

*- „Имоти – С” АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;*

*- „Имоти – Т” ЕООД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност управление на недвижими имоти и финансови средства;*

*- „Изгрев Реал Естейт“ ЕООД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба.*

*- „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление експлоатация на недвижими имоти.*

*- „Устрем Холдинг” АД регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в различни дейности и дружества;*

### Управление на групата

Дружествата от групата на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД са акционерни дружества с едностепенна система на управление. Дружествата се представляват и управляват от изпълнителен директор.

#### Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Съветът на директорите се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърова
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5(пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор).

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството-майка към 31.12.2025 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2024 година, са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2024г.		Състояние към 31.12.2025г.	
		брой акции	брой акции	брой акции	дялово участие
1	Селена Холдинг АД	801 460	14.99%	801 460	14.99%
2	Зем Инвест ЕООД	983 433	18.39%	983 433	18.39%

#### Имоти – С АД

Съветът на директорите се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърова
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5(пет) календарни години. Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор).

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на "ИМОТИ-С" АД към 31.12.2025 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на 2024 г. са както следва:

№	Акционер	Брой акции към 31.12.2024 г.	Дялово участие към 31.12.2024 г.	Брой акции към 31.12.2025 г.	Дялово участие към 31.12.2025 г.
1.	" Северкооп – Гъмза Холдинг " АД	6 983 969	97.07%	6 983 969	97.07%

#### Имоти – Т ЕООД

Дружеството е учредено на 08.12.2020г., за управител е избран Явор Венциславов Ангелов , едноличен собственик на капитала е „Имоти-С” АД

#### Изгрев Реал Истейт ЕООД

Дружеството е регистрирано в България с предмет на дейност покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба. За управител е избран Вилизар Чупетловски, едноличен собственик на капитала е „Имоти-С” АД

#### **Сигничър Пропъртис Саша Попов ЕООД**

Дружеството е регистрирано в България с предмет на дейност придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление експлоатация на недвижими имоти. За управител е избран Вилизар Чупетловски, едноличен собственик на капитала е „Имоти-С” АД

#### **„Устрем Холдинг” АД**

Съвета на директорите са:

- Десислава Будьонова Чакърова
- Северкооп – Гъмза Холдинг АД
- Явор Венциславов Ангелов

Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)  
Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството към 31.12.2025 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2024 година са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2024 г.		Състояние към 31.12.2025 г.	
		брой акции	брой акции	брой акции	дялово участие
1	Имоти С АД	2 023 900	50.87%	2 023 900	50.87%
2	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	585 000	14,70 %	585 000	14,70 %
3	Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	442 000	11.11%	442 000	11.11%
4	ПОК Съгласие АД	278 000	6,99%	278 000	6,99%
5	НДФ Динамик	455 000	11,44%	455 000	11,44%
6	ДФ "Юг Маркет Максимум"	170 500	04.29%	170 500	04.29%

#### **„Ключ България“ ЕООД**

Дружеството е учредено на 17.09.2008г., към 31.12.2025 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Устрем Холдинг“ АД.

#### **„Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД**

Дружеството е учредено на 05.01.2016г., към 31.12.2025 за изпълнителен директор е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Ключ България“ ЕООД.

Съветът на директорите се състои от:

- „Ключ България“ ЕООД
- Георги Стефанов Георгиев
- „Устрем Холдинг“ АД

#### **Сигма Пропърти“ ЕООД**

Дружеството е учредено на 28.06.2008г., към 31.12.2025 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Ключ България“ ЕООД.

#### **„Еуробилд“ ЕООД**

Дружеството е учредено на 11.12.2008г., към 31.12.2025 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД.

**„Рой Мениджмънт“ ЕООД**

Дружеството е учредено на 22.06.2008г., към 31.12.2025 за управител е избран Вероника Йорданова Костова, едноличен собственик на капитала е „Сигма Пропърти“ ЕООД.

**„БС Билд Инвест“ ЕООД**

Дружеството е учредено на 10.06.2024г., към 31.12.2025 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД.

**Влияние на важните събития за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет**

От 01.01.2025 г. отговорност за изпълнението на счетоводната дейност в дружеството е делегирана на „Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД.

На 14.07.2025 г. „Северкооп – Гъмза“ АД проведе редовно годишно общо събрание на акционерите си.

На 15.12.2025 г. „Северкооп – Гъмза“ АД емитира безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации със следните параметри на облигационния заем за 7 000 000 (седем милиона) евро; със срок – 8 години (96 месеца); лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.25 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.50%.

Към датата на съставяне на настоящия доклад, за емисията облигации е подаден проспект за разглеждане в КФН, които има за цел разрешение за допускане до търговия на регулиран пазар за ново емитираната емисия облигации.

Също на 15.12.2025 г., „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД придоби 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100008189. Дружеството предприе действия по дерегетирирана, като от 19.12.2025 емисията е отписана от Централен депозитар и Българска фондова борса“.

През отчетното годината, в дружеството не са настъпвали други съществени събития оказващи ефект върху финансовата и оперативна дейност на компанията.

**Важни събития, настъпили в Дружествата, след края на отчетния период**

Считано от 1 януари 2026 г., Република България въвежда еврото (EUR) като официална парична единица, като българският лев престава да бъде законно платежно средство. Обменният курс за превалутиране е фиксиран на 1 евро = 1,95583 лева.

Въвеждането на еврото представлява събитие след отчетния период, което не изисква корекции в настоящия финансов отчет, тъй като към 31 декември 2025 г. официалната функционална и отчетна валута на дружеството е българският лев.

Основните промени за дружествата, произтичащи от въвеждането на еврото, включват:

- преминаване към водене на счетоводството, изготвяне на финансовите отчети и данъчното отчитане в евро;
- превалутиране на счетоводните салда, активи и пасиви от левове в евро по фиксирания обменен курс;
- адаптиране на счетоводни, информационни и отчетни системи;
- актуализиране на договори, ценоразписи и вътрешни правила;

Ръководството на дружеството следи процеса по въвеждане на еврото и ще предприеме необходимите действия за осигуряване на законосъобразен и безпроблемен преход към

новата валута.

Считано от 26.03.2026 г, новоемитираната емисия облигации с ISIN код BG2100044259 в размер 7 000 000 евро е допусната до търговия на Българска фондова борса.

За отчетния период в „Северкооп – Гъмза“ АД не са настъпили други съществени събития.

#### **Сключване или изпълняване на съществени сделки:**

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани сделки, които водят или предполагат благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на емитента, от друг финансов показател или от пазарната цена на издадените от емитента акции, както и сделки, които е вероятно да повлияят на инвеститорите при вземането на инвестиционно решение или при упражняване правото на глас, освен оповестените в настоящата информация.

#### **Сделки със свързани и/или заинтересовани лица през изминалия отчетен период**

Свързаните лица на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД включват ключов управленски персонал, дъщерни дружества и собственици.

#### **Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.**

##### **Управление на риска**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на Групата, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа, както и всяка икономическа дейност, крие рискове.

Рисковете, оказващи влияние при инвестиране в ценни книжа на "Северкооп–Гъмза Холдинг" АД са обособени в зависимост от поражаващите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

##### **Систематични или "Общи" рискове**

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента 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. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

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

**Макроикономическият риск** се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството-майка, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на Групата.

### **Несистематични рискове**

*Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които Групата има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общо фирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.*

***Секторният риск** се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.*

***Бизнес рискът** отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за Групата е в следните направления: диверсификация на инвестиционния портфейл; предпазливост при вземане на решения за инвестиции;*

***Финансовият риск** показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.*

*Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно своите задължения.*

***Ликвидните рискове** са свързани с възможността дружеството да не погаси в договорения размер или срок свои финансови задължения. Този риск е минимизиран поради наличието на добре развита политика по управление на паричните потоци и поддържане на висока степен на платежоспособност и ликвидност на компанията.*

### **Систематизирана финансова информация на консолидирана база**

#### **АКТИВИ**

##### **Нетекущи активи**

*Нетекущите активи на Групата към 31.12.2025 г. са в размер на 47 558 хил. лв.*

*Структурата на нетекущите активи е следната:*

*Имоти, машини и съоръжения – 1 241 хил. лв.*

*Инвестиционни имоти – 22 012 хил. лв.*

*Дългосрочни финансови активи - 228 хил. лв.*

*Дългосрочни търговски и други вземания – 1 297 хил. лв.*

*Предплатени разходи - 203*

*Репутация – 22 577 хил. лв*

##### **Текущи активи**

*Текущите активи на Групата към 31.12.2025 г. са в размер на 161 881 хил. лв.*

*Структурата на текущите активи е следната:*

*Материали – 24 369 хил. лв.*

*Търговски и други вземания – 84 399 хил. лв.*

*Краткосрочни финансови активи – 51 965 хил. лв.*

*Предплатени разходи - 204 хил. лв*

*Пари и парични еквиваленти – 944 хил. лв*

**Общо активи** – 209 439 хил. лв.

### **СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Собственият капитал на Групата към 31.12.2025 г. е в размер на 41 931 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Акционерен капитал - 10 696 хил. лв.

Резерви - 7 258 хил. лв.

Натрупана печалба – 17 333 хил. лв.

Групата приключва финансовата 2025 г. с Печалба в размер на 3 055 хил. лв.

### **Научноизследователска и развойна дейност**

Поради специфичния предмет на дейност "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, както и неговите дъщерни дружества не се занимават с научни изследвания и разработки.

### **Важни събития, настъпили в Дружеството и дъщерните дружества след края на отчетния период**

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

Основният процес, който групата на Северкооп-Гъмза Холдинг АД проследява след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономики в следствие на военния конфликт между Русия и Украйна. След края на отчетния период в „Северкооп – Гъмза“ АД, както и в неговите дъщерни дружества няма настъпили съществени събития.

Групата 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 Групата.

Не са налице други значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване или корекция на консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

**Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон**

**1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:**

През 2025 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и в неговите дъщерни дружества не са придобивали и прехвърляли собствени акции.

**2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:**

Към 31.12.2025 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества не притежава собствени акции.

**3. Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите:**

През 2025 г. Съветът на директорите спазва приетата от Общо събрание на акционерите Политика за възнагражденията, като през годината изготви доклад по политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите, който е част от годишния финансов отчет на дружеството.

**4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции и облигации на Групата**

Към 31.12.2025 г., членовете на Съвета на директорите на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества не притежават акции и облигации от капитала на Групата.

**5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружествата от Групата**

Членовете на СД на дружествата могат да придобиват свободно акции от капитала на дружествата от Групата на регулиран пазар на финансови инструменти при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**6. Участието на членовете на съветите 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:**

<b>Име</b>	<b>Участие в управителните и надзорни органи на други дружества</b>	<b>Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества</b>	<b>Дружества, в които лицето упражнява контрол</b>
<b>Явор Венциславов Ангелов</b>	Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 ИМОТИ-Т, ЕИК 206321068 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584"	Непряко, като представител на: Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584	Имоти-С АД, ЕИК: 825256773, ИМОТИ-Т, ЕИК 206321068 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584
<b>Десислава Будьонова Чакърова</b>	Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584	Не притежава участие	Като част от съвет на директорите в: Имоти-С АД, ЕИК: 825256773 Устрем Холдинг АД, ЕИК: 831717584
<b>Ивайла Бисерова Чонгова</b>	Стайл Текс БГ ООД, ЕИК 204096110,	Стайл Текс БГ ООД, ЕИК 204096110, РАЯ 12 ООД, ЕИК 201930670 Рая 2015 ООД, ЕИК 203272616	Стайл Текс БГ ООД, ЕИК 204096110, РАЯ 12 ООД, ЕИК 201930670 Рая 2015 ООД, ЕИК 203272616

**7. Сключени през 2025 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството и неговите дъщерни дружества, като съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2025 г. не са сключвани договори с дружествата от Групата от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

**8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на Групата, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на Групата.**

Ръководството на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Групата.

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

#### **Информация във връзка с чл. 33, ал.1, т.6 от Закона за счетоводството.**

Към края на отчетния период „Северкооп - Гъмза Холдинг” АД, изпълнява своята дейност само в централния си офис в гр. София, бул. Симеоновско шосе 85з. Дружеството-майка няма допълнителни клонове или офиси в страната и чужбина.

**Допълнителна информация по приложение 2 към чл. 11, ал. 1, т. 1 от НАРЕДБА 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

**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 като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

*Приходи от продажба на финансови активи за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества са описани подробно в точка 9 от поясненията към годишния консолидиран финансов отчет.*

**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 относителният 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.**

*Според спецификата на дейността на дружеството "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, нямат доставчици на материали.*

*През 2025 г. няма сключени договори, които да реализират над 10% от разходите на Дружеството-майка или някое от дъщерните ѝ дружества.*

**3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента и неговите дъщерни дружества.**

*През отчетния период "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества не са сключвали сделки, които да оказват съществено значение за финансовото състояние, както и оказващи влияние към притежателите на финансови инструменти.*

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента 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 или негово 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.**

*Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение т. 27 от Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.*

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

*През 2025 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.*

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

*През 2025 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества нямат сделки, водени извън балансово.*

**7. Информация за дялови участия на емитента, 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 икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

*Сключените сделки на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества през 2025 г., са подробно описани в пояснение т. 27 от годишния консолидиран финансов отчет.*

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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.**

*Към 31.12.2025 г. получените заеми от страна на групата са разгледани в т. 26 от поясненията към Годишния консолидиран финансов отчет.*

**9. Информация за отпуснатите от емитент или от 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 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.**

*Към 31.12.2025 г. предоставени заеми от страна на групата са разгледани в т. 20 от поясненията към Годишния консолидиран финансов отчет.*

#### **10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

На 15.12.2025 г. „Северкооп – Гъмза“ АД емитира безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации със следните параметри на облигационния заем за 7 000 000 (седем милиона) евро; със срок – 8 години (96 месеца); лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.25 %, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.50%.

Към датата на съставяне на настоящия доклад, за емисията облигации е подаден проспект за разглеждане в КФН, който има за цел разрешение за допускане до търговия на регулиран пазар за ново емитираната емисия облигации.. Новоемитираната емисия облигации с ISIN BG2100044259 е допусната до търговия. Конкретната разбивка от разходване на средствата е следната:

- Сумата в размер на 2 738 хил. евро е използвана за предоставяне на заеми;
- Сумата в размер на 1 685 хил. евро е използвана за предоставяне на аванси съгласно предварителни договори за покупка на финансови инструменти;
- Сумата в размер на 2 398 хил. евро е използвана за погасяване на задължения на дружеството;
- Остатъка от сумата в размер на 179 хил. евро ще бъде използвана за заплащане на такси, застраховки и разноски по плащане на облигационната емисия и за допълнителна ликвидност.

Целта на основната инвестиция със средства от емисията е подобрена доходност за дружеството. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения включително по Облигационната емисия.

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

#### **11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

„Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества не са в състояние да изготвят подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

#### **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 е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

„Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества, към края на 2025 г. успешно са покрили своите задължения към кредитори. Групата има потенциална възможност, при наличие на дългосрочно забавени входящи парични потоци да привлече финансиране чрез допълнителен дългов ресурс или чрез продажба на ликвидни активи с цел покриване на текущи задължения.

#### **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 цели на Групата са обусловени от характера на Дружествата от Групата. Приоритет за Групата е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност Групата използва както собствен капитал, който към 31.12.2025 г. е в размер на 209 439 хил. лева., така и набраните средства от облигационната емисия в размер на 7 000 хил. евро. Ръководството на Групата очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на Групата, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Групата.*

*При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитираните акции и облигации, Групата може да увеличава парични потоци и чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за Групата ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар*

#### **14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

*През 2025 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.*

#### **15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

*„Северкооп – Гъмза Холдинг” АД и неговите дъщерни дружества прилагат правила и процедури, регламентиращи ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Групата. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Групата, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Групата е длъжна да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.*

#### **16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

На 01.12.2022 г, Северкооп-Гъмза Холдинг АД проведе извънредно общо събрание на акционерите си, на което бе избран нов състав на Съвета на директорите.

- Ивайла Бисерова Чонгова
- Десислава Будьонова Чакърова
- Явор Венциславов Ангелов

Мандата, с който е избран съвета на директорите, е 5 календарни години. Дружеството-майка се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)

#### **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 и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента 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 или неговите дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

*През 2025 г. членовете на съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД са получили общо за цялата година следните суми:*

- Явор Венциславов Ангелов – 14 400 лв.
- Десислава Будьонова Чакърова- 9 600 лв.
- Ивайла Бисерова Чонгова – 9 600 лв.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав 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 неговите 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.**

*Към 31.12.2025 г., членовете на Съвета на директорите на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД не притежават акции от капитала на Групата.*

**19. Информация за известните на дружеството договорености (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.**

*Не са известни такива договорености.*

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

*„Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества нямат висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента и неговите дъщерни дружества в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.*

**21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

*Директор за връзки с инвеститорите на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД е Вилизар Чупетловски, тел. 02/9440699, адрес за кореспонденция: гр. София бул. Симеоновско шосе №85з вх. А ап. офис 9.*

**Допълнителна информация по приложение 3 от НАРЕДБА 2 от 09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

**1. Информация за ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.**

Акциите на дъщерните дружества не са допуснати до търговия на регулиран пазар. Всички акции от емисията на „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България, всички акции са от един клас.

**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.**

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2024 г.		Състояние към 31.12.2025 г.	
		брой акции	брой акции	брой акции	дялово участие
1	Селена Холдинг АД	801 460	14.99%	801 460	14.99%
2	Зем Инвест ЕООД	983 433	18.39%	983 433	18.39%

**3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Няма акционери със специални контролни права.

**4. Съществени договори на дружеството, които пораждат 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.**

„Северкооп-Гъмза Холдинг” АД и неговите дъщерни дружества нямат сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

**Декларация за корпоративно управление във връзка чл. 100н, ал.8 и с ал. 7, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.**

„Северкооп-Гъмза Холдинг” АД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от взаимоотношения между управителния орган на дружеството, неговите акционери, служители, контрагенти, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

**1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, гр. София спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

„Северкооп-Гъмза Холдинг” АД не прилага практики на корпоративно управление в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление.

**2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК**

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД е приел правила за дейността си, които обаче не включват етични аспекти в нея. През 2025 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

Възнаграждението на изпълнителния член на Съвета на директорите, определено в договора за управление се състои от основно възнаграждение и няма променлив компонент.

Дружеството стриктно спазва най-добрите практики по отношение на разкриването на информация без това да е изрично формулирано чрез приемане на писмена политика. Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно и в съответствие с ЗППЦК и действащата нормативна уредба.

Корпоративното ръководство следва правила за организиране и провеждане на всяко общо събрание на акционерите. Поканата за Общото събрание на акционерите се изготвя детайлно и в съответствие с нормативните изисквания, посочват се всички предлагани решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително с материалите, които следва да бъдат обсъдени още от момента на нейното обявяване. Писмени процедури за провеждане на Общото събрание на акционерите не са изготвени, тъй като нормативната уредба изрично е уредила основните принципи, а специфичните моменти се посочват в поканата.

Работата на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД се подпомага от избран от Общото събрание на акционерите Одитен комитет.

Годишните и междинните финансови отчети, както и уведомленията за финансовото състояние за първо, трето и четвърто тримесечие се изготвят с участието и под строгия контрол на корпоративното ръководство, без обаче този процес да е формализиран под формата на вътрешни правила.

Към момента „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не е прилагало Глава шеста от НККУ „Институционални инвеститори, пазари на финансови инструменти и други посредници“, тъй като няма институционални инвеститори в капитала на дружеството и не е осъществявало сделки с финансови инструменти.

### **3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЗК**

В „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД работи система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Тя има за цел и да осигури съответствие между законовите и регулаторните изисквания и правилното функциониране на вътрешните процеси. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Разписани са подробни правила за бизнес процесите в дружеството, правила за документооборота, счетоводна политика по отношение на финансовото отчитане, правата за достъп до информация на служителите, както и оторизация и физически достъп до активите на дружеството. Съветът на директорите носи основната отговорност и роля по отношение на изграждането на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг. Текущият мониторинг от страна на корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодически към променените условия.

Системите за вътрешен контрол и за управление на риска имат за цел:

- идентифициране на рисковете, на които дружеството може да бъде изложено (рискове, свързани с основната дейност на дружеството и рискове, които могат съществено да повлияят върху процеса на подготовка, изготвяне и представяне на финансовите отчети);
- представяне на относимата информация относно тези рискове на Съвета на директорите с оглед осигуряване на възможност за вземане на информирани управленски решения;
- контрол относно наличието на съответствието със законовите разпоредби, регулации и насоките на дейността на мениджмънта;
- осъществяване на мониторинг върху дейността на компанията.

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол се характеризират с :

- *Стил и основни принципи на управление* - стратегическо развитие на предприятието и връзка между стратегията и ежедневната дейност, обръщане на голямо внимание на вътрешния контрол, консервативно управление, комуникация и контрол от страна на одитния комитет;
- *Организационна структура* – адекватност на организационната структура с размера на предприятието, разделение на пълномощията и отговорностите, редовно провеждане на заседания на Съвета на директорите, правилно планирани контролни процедури и нива на докладване, документиране на контролните процедури и взаимодействие с външните одитори;

- *Политика и практика, свързани с човешките ресурси* – разработена и спазвана кадрова политика, образование, опит и непрекъснато обучение на счетоводния персонал;
- *Счетоводна отчетност* – контролиране на достъпа до счетоводните документи и оторизация при компютърния достъп, спазването на срокове за изготвяне на отчети и инвентаризационни мероприятия, проверка на счетоводната информация с управленските отчети;
- *Изготвяне на информация за целите на управлението* – изготвяне на финансови показатели и анализ на отклоненията и взаимовръзки;
- *Спазване на законодателството и регулаторните органи* – проследяване на промени в законодателството в областта на счетоводството, трудовото законодателство и публичното предлагане на ценни книжа, както и останалото законодателство, касаещо дейността, контрол върху спазването на срокове за изготвяне и оповестяване на регулярна и задължителна информация, отговорни лица.

Основните видове рискове, характерни за дейността на дружеството и политиката по тяхното управление са описани в т.27 от годишния консолидиран финансов отчет на дружеството. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на финансовите отчети, на уведомленията за финансовото състояние за първо, трето и четвърто тримесечие и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Годишният финансов отчет на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е **ИЗГОТВЕН** и представен. Дружеството изготвя и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е създал всички необходими условия за ефективно изпълнение на задълженията на регистрирания одитор в процеса на извършване на всички необходими процедури, определени от Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за одит, въз основа на които да изрази независимо одиторско мнение относно достоверното представяне във всички аспекти на същественост във финансовите отчети на дружеството.

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, бизнес модела и стратегията.

#### **4. Информация по чл. 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 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК**

**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 31.12.2025 г. капиталът на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е в размер на 10 695 596 лева, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинална стойност 2 (два) лева всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акционерите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД към 31.12.2025г., които притежават 5% или повече от правата на глас в общото събрание на акционерите на дружеството са:

1. Селена Холдинг АД, притежава пряко 801 460 бр. акции или 14.99% от капитала на дружеството
2. Зем Инвест ЕООД притежава пряко 983 433 бр. акции или 18.39% от капитала 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**

Към 31.12.2025 г. „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД няма издадени ценни книжа, които да дават специални права на контрол.

#### **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**

В „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не съществуват 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 във връзка с акциите, издадени от дружеството.

Съгласно разпоредбите на чл.24 от Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационна квота, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас в общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на съответното увеличаване на капитала в търговския регистър. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Дружество разкрива, при условията и по реда, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от него, които дават право за придобиване на акции на дружеството.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД се упражнява от лицата, придобили акции и вписани в книгата на акционерите на дружеството, най-късно

14 дни преди датата на събранието. Съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от Устава, акционерите участват в заседанията на Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен писмено за конкретно Общо събрание с изрично нотариално заверено пълномощно, съгласно изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

**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 „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, Съветът на директорите се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството с квалифицирано мнозинство от 4/5 от представения капитал и се състои от три до пет члена.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице, чрез определен от него представител.

За членове на съвета не могат да бъдат избрани лица, които:

1. са 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;
2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите.

**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**  
**Правоомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Съветът на директорите може да прави необходимите проучвания в изпълнение на задълженията си, като за целта може да използва експертни и консултантски екипи.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 25 000 000 /двадесет и пет милиона/ лева 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.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите на „Северкооп Гъмза Холдинг“ АД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

## **5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК относно състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети**

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съветът на директорите определя един изпълнителен член от състава си, който да представлява дружеството в отношенията му с трети лица.

Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на Устава на дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, 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.

### **Функции и задължения на Съвета на директорите:**

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. За своето управление членовете му дават гаранция в размер, определен от Общото събрание на акционерите, равен на тримесечното им брутно възнаграждение.

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите функционира финансово-счетоводната система на дружеството.

Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетите Устав на Дружеството и Правила за работа на съвета на директорите.

Основно задължение на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

Съветът на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

#### **Назначаване и освобождаване на членовете на Съвета на директорите:**

Съгласно Устава на дружеството членовете на съвета на директорите се избират и освобождават от общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Решенията за избор на членове на Съвета на директорите се взимат с квалифицирано мнозинство от 4/5 от представения капитал.

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.

#### **Структура и компетентност:**

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД. Решенията на Съвета на директорите са взимат с обикновено мнозинство от всички негови членове.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Броят и качествата на независимите директори гарантират интересите на акционерите.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Александър Велиславов Тодоров е член на Съвета на директорите който е независим в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси свързани с дейността на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания.

Съгласно Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

#### **Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите:**

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се приемат с решение на Общото събрание на акционерите в съответствие с приетата от дружеството Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета 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.

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договора за управление няма променлив компонент.

Съгласно приетата Политика за определяне на възнагражденията на Съвета на директорите, дружеството не предоставя като допълнително възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Възнагражденията на независимите директори са постоянни и отразяват участието в заседания, изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се представя в годишния доклад за дейността на Дружеството, в съответствие със законовите норми. „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД оповестява своя годишен отчет чрез електронната платформа Инфосток – <http://infostock.bg> и го публикува на своята електронна страница в секция “Финансови отчети”. Приетата дружествена политика за определяне на

възнагражденията на членовете на съвета също е достъпна за акционерите на електронната страница на дружеството в секция „Корпоративни документи”.

### **Конфликт на интереси:**

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД.

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.

Всеки конфликт на интереси в Дружеството се разкрива на Съвета на директорите.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД отчита и се съобразява с практиката, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато Дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което:

- член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;
- член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

### **Комитети:**

На редовното Общо събрание на акционерите на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД, проведено на 13.07.2022 г. е избран нов Одитен комитет в съответствие с изискванията на част четвърта от Закона за независимия финансов одит (в сила от 01.12.2016 г.) със състав:

1. Глория Валентинова Рашкова
2. Йонета Милчева Миленова.

По решение на извънредно Общо събрание на акционерите, Одитният комитет е с мандат от 3 години и за негов председател е избрана Глория Валентинова Рашкова. Приет е и нов Статут и правила за работа на одитния комитет на дружеството.

В правилата за работа на Съвета на директорите е предвидена възможност за назначаване на консултанти и други специалисти, които се отчитат за своята дейност пред Съвета на директорите, който от своя страна определя тяхното възнаграждение.

### **Общо събрание на акционерите:**

Всички акционери на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, включително и чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите, когато това е възможно и необходимо и когато се създаде нормативен регламент и има надеждна и сигурна техническа възможност.

### **Материали за Общото събрание на акционерите:**

Текстовете в писмените материали, изготвени от на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД и 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.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД оповестява поканата и материалите за общото събрание на акционерите чрез системата Инфосток – <http://infostock.bg> до обществеността, Комисията по финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа.

Същите се публикуват на интернет страницата в секция „Общо събрание на акционерите“ заедно с информация за правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД съдейства на акционерите, овластени от съда за включване на допълнителни въпроси в дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

### **3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК**

Дружеството не е разработило и не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК..

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД публикува настоящата декларация на електронната страница на дружеството <http://severcoop.com/> с цел разкриване на информация и изпълнение на чл. 100н, ал. 7 и ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Закона за счетоводството.

Настоящата декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран доклад за дейността на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД за 2025 г.

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл.100н, ал.4 т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа  
относно разкриването на информация от публичните дружества и другите  
емитенти на ценни книжа**

Долуподписаната, **Явор Венциславов Ангелов**, в качеството ми на Изпълнителен директор на “Северкооп- Гъмза Холдинг” АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията като цяло;
- Годишният консолидиран доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейностите и състоянието на дружествата, включени в консолидацията като цяло, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които те са изправени.

29.04.2026 г.

Декларатор: .....

## **ДЕКЛАРАЦИЯ**

**по чл.100н, ал.4 т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа  
относно разкриването на информация от публичните дружества и другите  
емитенти на ценни книжа**

Долуподписаната, **Такухи Варужан Бахарян** – в качеството си на представляващ счетоводна къща “Счетоводна Кантора Бахарян” ЕООД, като съставител на финансовите отчети на “Северкооп-Гъмза Холдинг” АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Годишният консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дружествата, включени в консолидацията като цяло;
- Годишният консолидиран доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейностите и състоянието на дружествата, включени в консолидацията като цяло, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които те са изправени.

29.04.2026 г.

Декларатор: .....

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД  
гр. София

## **Мнение**

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на **Северкооп - Гъмза Холдинг АД** и неговите дъщерни дружества („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2025 година и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

## **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## **Ключови одиторски въпроси**

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. За всеки въпрос, включен в таблицата по-долу, описанието на това как този въпрос е бил адресиран при проведения от нас одит, е

направено в този контекст.

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</b>
<b>Краткосрочни финансови активи -последващо оценяване Бележка 20.2 от консолидирания финансов отчет.</b> Към 31.12.2025 г. Групата притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 51 965 хил.лв. <b>Последващо оценяване</b> - Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаеми хипотези въз основа на най- добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания. Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.	<b>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);</li><li>• потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници;</li><li>• прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност;</li><li>• преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;</li><li>• прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Групата за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки;</li><li>• оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.</li></ul>

### **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление, нефинансова декларация и доклад за плащанията към правителствата, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа

съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет***

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността и, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

### ***Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет***

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществен интерес от тази комуникация.

### ***Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания***

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната

организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

#### *Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.
- б) Консолидираният Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

#### *Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 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 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

#### ***Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Северкооп - Гъмза Холдинг АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „8945008JSEZX525SHD47-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

## *Описание на предмета и приложимите критерии*

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

## *Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление*

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

## *Отговорности на одитора*

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

## *Изисквания за контрол върху качеството*

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително

политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

### *Обобщение на извършената работа*

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазиме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

### *Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл “8945008JSEZX525SHD47-20251231-BG-CON.zip”, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

### ***Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта***

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Захари Иванов Попчев е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Северкооп - Гъмза Холдинг АД от общото събрание на акционерите, проведено на 14.07.2025, за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява втори пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

29.04.2026 г.  
гр. София  
ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11

**Регистриран одитор:**  
/ Захари Попчев-рег.№0702 /