Консолидиран финансов отчет

СЕВЕРКООП - ГЪМЗА ХОЛДИНГ АД

30 септември 2026 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 30 септември 2026 г.

	Пояснение	09.2026 '000 евро	09.2025 '000 евро
Печалба от основна дейност	7	3 514	1 044
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	8	(882)	(301)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	9	897	1
Други приходи	11	-	267
Разходи за материали	12	(4)	-
Разходи за външни услуги	12	(1 464)	(162)
Разходи за амортизация	18	(3)	-
Разходи за персонала	13	(191)	(59)
Други разходи	15	(33)	(62)
Печалба преди данъци		1 834	728
Изменение на отсрочени данъци, нето		-	
Печалба за годината		1 834	728
Общо всеобхватен доход за периода		1 834	728
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Неконтролиращото участие		893	18
Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка		941	710
Доход на акция в евро	16	0,34	0,14

.

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне : 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:11:03 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Консолидиран отчет за финансовото състояние 30 септември 2026

	Пояснение	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	18.1	984	635
Инвестиции в асоциирани предприятия	17	-	-
Инвестиционни имоти	19	11 252	11 254
Дългосрочни финансови активи	20.1	118	117
Дългосрочни търговски и други вземания	21	691	663
Предплатени разходи		122	104
Репутация	6	11 543	11 543
Нетекущи активи		**24 710**	**24 316**
Текущи активи			
Материали		14 065	12 460
Търговски и други вземания	21	48 131	43 152
Вземания от свързани лица	28.2	-	-
Краткосрочни финансови активи	20.2	29 205	26 569
Предплатени разходи		76	104
Пари и парични еквиваленти	22	329	483
Текущи активи		**91 806**	**82 768**
ОБЩО АКТИВИ		**116 516**	**107 084**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне : 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:11:30 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение) 30 септември 2026 г.

	Пояснение	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	23.1	5 455	5 469
Резерви	23.2	3 711	3 711
Натрупана печалба		9 791	8 862
Собствен капитал, принадлежащ на групата		**18 957**	**18 042**
Неконтролиращо участие		**4 290**	**3 397**
Общо собствен капитал		**23 247**	**21 439**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочна част на облигационен заем	24.1	53 264	44 836
Дългосрочни банкови заеми	24.2	1 683	2 558
Отсрочени данъци, нетно	25	909	909
Нетекущи пасиви		**55 856**	**48 303**
Текущи пасиви			
Текущи заеми	24	33 967	33 231
Краткосрочна част на облигационен заем	24.1	1 746	335
Задължения за данък върху дохода	26	4	8
Търговски и други задължения	27	1 694	3 765
Задължения към свързани лица	28	2	3
Текущи пасиви		**37 413**	**37 342**
Общо пасиви		**93 269**	**85 645**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**116 516**	**107 084**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне : 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:11:50 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 30 септември 2026 г.

Всички суми са представени в '000 евро	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 2026 г.	**5 469**	**2 734**	**(24)**	**509**	**492**	**8 862**	**18 042**	**3 397**	**21 439**
Печалба за периода	-	-	-	-	-	941	941	893	**1 834**
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**941**	**941**	**893**	**1 834**
Други изменения	**(14)**	**-**	**-**	**-**	**-**	14	-	**-**	**-**
Ефект от бизнес комбинация	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	(26)	(26)	-	**(26)**
Салдо към 30 септември 2026	**5 455**	**2 734**	**(24)**	**509**	**492**	**9 791**	**18 957**	**4 290**	**23 247**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне : 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:12:12 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал към 30 септември 2026 г.(продължение)

Всички суми са представени в '000 евро	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.	**5 469**	**2 734**	**(24)**	**509**	**428**	**5 224**	**14 340**	**18**	**14 358**
Печалба за периода	-	-	-	-	-	**1 486**	**1 486**	**76**	**1 562**
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1 486**	**1 486**	**76**	**1 562**
Други изменения	-	-	-	-	**64**	**2 179**	**2 243**	**3 303**	**5 546**
Ефект от бизнес комбинация	-	-	-	-	-	**(27)**	**(27)**	**-**	**(27)**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**5 469**	**2 734**	**(24)**	**509**	**492**	**8 862**	**18 042**	**3 397**	**21 439**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне : 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:12:31 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината към 30 септември 2026

	Пояснение	09.2026 '000 евро	09.2025 '000 евро
Оперативна дейност			
Заеми, предоставени на други предприятия		(6 312)	(2 094)
Постъпления по предоставени заеми		3 932	6 073
Постъпления по краткосрочни заеми		18 481	-
Плащания по краткосрочни заеми		(14 308)	(7 061)
Постъпления от продажба на финансови инструменти		3 435	7 277
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(9 904)	(772)
Получени лихви		218	63
Постъпления от клиенти		1 271	-
Плащания на доставчици		(1 891)	(108)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(330)	(135)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		17	-
Други парични потоци от оперативна дейност		(2 174)	(102)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(7 565)**	**3 141**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от бизнескомбинации		-	-
Продажба на дъщерни дружества		-	-
Придобиване на дъщерни дружества		-	-
Придобиване на инвестиционни имоти		-	-
Други плащания от инвестиционна дейност		-	(13)
Нетен поток от инвестиционна дейност		**-**	**(13)**
Финансова дейност			
Постъпления от дългосрочни заеми		15 375	-
Плащания по дългосрочни заеми		(5 938)	(2 643)
Платени лихви		(1 921)	(542)
Други плащания от финансова дейност		(92)	(46)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**7 424**	**(3 231)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(141)**	**(103)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		**470**	148
Пари и парични еквиваленти в края на годината	22	**329**	**45**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне : 27.11.2026 г.

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:12:52 +02'00'

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на „Северкооп-Гъмза Холдинг" АД включва дружеството-майка и неговите две дъщерни дружество 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 1,02 евро/акция и емисионна стойност 2,05 евро/акция. В резултат от това увеличение акционерният капитал на дружеството-майка е увеличен от 2 734 285,70 евро на 5 468 571,40 евро.

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 ин 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 30 септември 2026 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 30 септември 2026 г.

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 й. 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 30 септември 2026 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 30 септември 2026 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	**2026**	**2025**
	% участие	**% 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 евро, което е функционалната валута на Дружествата от Групата. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 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 2026 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 2026 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 2026 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 2026 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 (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
    - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;

- Договори, реферирващи 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. Считано от 1 януари 2026 това е вро. БНБ определя обменните курсове на еврто 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 30 септември те се оценяват в евро, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в

чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във консолидираните финансови отчети на Групата също е българският лев.

4.4. База за консолидация

В консолидирания финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 30 септември 2026 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 не 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 оперираме – Сегмент на Финансова дейност и Сегмент на оперираме с недвижими имоти

Сегментът на финансова дейност се характеризира с оперираме 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 оперираме 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 преструктуриране, 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 й 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 357,90 евро, 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 подобрение 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 евро са оценени по номинална стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута- по заключителния курс на БНБ към 30 септември 2026 г. и съответно 31 декември 2025 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 дивиденти

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 дивиденти 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 2026 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. Дивиденти

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 дивиденти.

4.8.16. Доход на акция

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

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент.

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

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

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

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

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

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

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените 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 срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. 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 2025 г. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични

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

4.12.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

4.12.3. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите 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:

	30.09.2026		31.12.2025	
Име на дъщерно Дружество	**Пряко участие**	**Размер на инвестицията в хил. евро**	**Пряко участие**	**Размер на инвестицията в хил. евро**
„Устрем Холдинг" АД – през Имоти С АД	48,69	1 035	48,69	1 035
„Имоти" С АД	95,71	1 035	95,71	1 035
„Изгрев Реал Истейт" ЕООД	100,00	3	100,00	3
„Сигничър Пропъртис Саша Попов" ЕООД	100,00	373	100,00	373

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

На 05.04.2023 г. дъщернотодружество Имоти – С АД купува 100% от дяловете на „Сигничър Пропъртис Саша Попов" ЕООД. Общата продажба стойност възлиза на 549 хил. евро

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

	хил. евро
Основен капитал на дружеството	373
Резерви	-
Фин. резултат от минали години	(3)
Текущ финансов резултат	-
Нетна стойност на активите	**370**

Финансовата информация е към 05.04.2023 г.	**Балансова стойност към датата на продажба '000 евро**
Инвестиционни имоти	369

Нетекущи активи	**369**
Търговски и други вземания	1
Текущи активи	**370**
Общо активи	**370**
Задължения	-
Нетни разграничими активи и пасиви	**370**
Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции 100,00%	**370**
Платено възнаграждение	(549)
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при продажба	**(549)**

	'000 евро
Подлежащо на плащане възнаграждение	549
Нетни активи при покупка	(370)
Репутация	179

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 3 хил. Евро. Ефектът към датата на придобиването 14.06.2023 г е представен както следва:

	хил. евро
Основен капитал на дружеството	2
Резерви	-
Фин. резултат от минали години	(12)
Текущ финансов резултат	-
Нетна стойност на активите	**(10)**

Финансовата информация е към 14.06.2023 г.	**Балансова стойност към датата на продажба**
	'000 евро
Нетекущи активи	**-**
Материални запаси	1

Търговски и други вземания	1
Текущи активи	**2**
Общо активи	**2**
Задължения	(12)
Нетни разграничими активи и пасиви	**(10)**
Нетни разграничими активи и пасиви на продадени акции 100,00%	**(10)**
Платено възнаграждение	-
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при продажба	**-**

	'000 евро
Подлежащо на плащане възнаграждение	2
Нетни активи при покупка	(10)
Репутация	12

Репутация

	хил. евро
Начално салдо 01 януари 2025 г.	-
Крайно салдо 31 декември 2025 г.	**11 543**
Крайно салдо 30 септември 2026 г.	**11 543**

6. 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 2026 г., както следва:

	Финансова дейност	**Недвижими имоти**	**Елиминации**	**Общо**
	2026 хил. евро	**2026 хил. евро**	**2026 хил. евро**	**2026 хил. евро**
Печалба от основна дейност	1 178	2 336	-	3 514
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	98	(996)	16	882
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	-	-	-
Други приходи	-	904	(7)	897

Разходи за материали	-	(4)		(4)
Разходи за външни услуги	(429)	(1 042)	7	(1 464)
Разходи за амортизация	(3)	(-)		(3)
Разходи за персонала	(46)	(145)	-	(191)
Други разходи	-	(33)	-	(33)
Печалба преди данъци	**798**	**1 020**	**16**	**1 834**
Разход за данък върху дохода	-	-	-	-
Печалба за годината	**798**	**1 020**	**(26)**	**1 834**
Активи на сегмента	**85 554**	**65 112**	**(34 150)**	**116 516**
Административни сгради на Групата	**-**	**-**	**352**	**352**
Пасиви на сегмента	**65 917**	**55 779**	**(28 427)**	**93 269**

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

	Финансова дейност	**Недвижими имоти**	**Елиминации**	**Общо**
	2025 хил. евро	**2025 хил. евро**	**2025 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Печалба от основна дейност	1 576	1 932	(8)	3 500
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	299	(655)	(19)	(375)
Резултат от операции с инвестиционни имоти	-	678	-	678
Други приходи	1	-	-	1
Разходиза материали		(4)		(4)
Разходи за външни услуги	(417)	(1 261)	9	(1 669)
Разходи за амортизации	(5)	-	-	(5)
Разходи за персонала	(49)	(156)	-	(205)
Други разходи	-	(154)		(154)
Печалба преди данъци	**1 405**	**380**	**(18)**	**1 767**
Разход за данък върху дохода	(140)	(65)	-	(205)
Печалба за годината	**1 265**	**315**	**(18)**	**1 562**
Активи на сегмента	**76 824**	**59 176**	**(28 916)**	**107 084**
Административни сгради на Групата	**-**	**-**	**702**	**702**
Пасиви на сегмента	**57 985**	**54 190**	**(26 530)**	**85 645**

7. Печалба от основна дейност

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Печалба от продажба на финансови активи	353	69
Загуба от продажба на финансови активи	(158)	-
Печалба от преоценка на финансови инструменти	3 423	995
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(104)	(20)
Печалба / (Загуба) от основна дейност	**3 514**	**1 044**

8. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Приходи от лихви и неустойки	1 413	637
Разходи за лихви и неустойки	(2 197)	(864)
Загуба от кредитна обезценка на вземания	(49)	(49)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	23	-
Приходи от дивиденти	-	-
Други финансови разходи	(72)	(25)
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	**(882)**	**(301)**

9. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	-
Печалба от продажба	**-**	**-**
Приходи от наем	896	1
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-
Други приходи	1	-
Общо други доходи, нето	**897**	**1**

10. Други приходи

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Финансирания от бюджета	-	-
Други приходи	-	421
	-	**421**

11. Разходи за материали

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Консумативи	(4)	(-)
Аксесоари	(-)	(-)
	(4)	**(-)**

12. Разходи за външни услуги

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Застраховки	(156)	(9)
Такса банка довереник	(30)	(22)
Наеми и консумативи	(29)	(16)
Счетоводни услуги и одит	(34)	(24)
Такси КФН и БФБ	(24)	(7)
Професионални услуги	(172)	(64)
ЦД и Сервиз финансови пазари	(5)	(2)
Други	(54)	(18)
	(1 464)	**(162)**

13. Разходи за персонал

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(95)	(55)
Разходи за осигуровки	(14)	(4)
	(191)	**(59)**

14. Други разходи

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Местни данъци и такси	(33)	-
Отписани активи	-	(62)
Други	-	-
	(33)	**(62)**

15. Доход на акция

	09.2026 в евро	09.2025 в евро
Печалба подлежаща на разпределение	1 834 000	728 591
Средно-претеглен брой акции	5 347 798	5 347 798
	0,34	**0,14**

16. Инвестиции в асоциирани предприятия

17. Дълготрайни материални и нематериални активи

17.1. Имоти, машини и съоръжения

Към 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г. имоти, машини и съоръжения на Групата са както следва:

	Земи (терени)	Сгради и конструкции	Машини, съоръжения и оборудване	Трансп. средства, стопански инвентар, и други	Разходи за придобиване	Други	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 Януари 2026 г.	**280**	**352**	**3**	**-**	**-**	**-**	**635**
Промяна в справедливите стойности	**-**	**350**	**-**	**-**	**-**	**-**	**179**
Излезли	-	-	-	-		-	-
Салдо към 30.09.2026 г.	**280**	**702**	**3**	**-**	**-**	**-**	**1 238**
Амортизация:							
Салдо към 1 Януари 2026 г.	**-**	**-**	**(1)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Разходи за амортизация		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**-**	**-**	**(1)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Балансова стойност към 1 Януари 2026 г.	**280**	**352**	**3**	**-**	**-**	**-**	**635**
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**280**	**702**	**2**	**-**	**-**	**-**	**984**

	Земи (терени)	Сгради и конструкции	Машини, съоръже	Трансп. средства,	Разходи	Други	Общо

			ния и оборудване	стопански инвентар, и други	за придобиване		
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро			хил. евро
Отчетна стойност:							
Салдо към 1 Януари 2025 г.	-	**352**	-	-	-		**352**
Придобити	**280**	-	**3**	-	-	-	**283**
Излезли	-	-	-	-		-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	**280**	**352**	**3**	-	-	-	**635**
Амортизация:							
Салдо към 1 Януари 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Разходи за амортизация		-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
Балансова стойност към 1 Януари 2025 г.	-	**352**	-	-	-	-	**352**
Балансова стойност към 31 Декември 2025 г.	**280**	**352**	**3**	-	-	-	**635**

Към 30.09.2026 г. върху имоти, машини и съоръжения на Групата няма наложени тежести. Групата няма поети ангажименти за закупуването на имоти, машини и съоръжения.

18. 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. евро
Балансова стойност към 01 януари 2025 г.	**8 113**
Новопридобити активи	2 385
Промяна в справедливите стойности	678
Изменение през периода	**3 141**
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	**11 254**
Новопридобити активи	-
Промяна в справедливите стойности	(2)
Изменение през периода	**-**
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**11 252**

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 2 250 хил. евро са заложени като обезпечение по банков заем, сключен от дъщерното дружество „Имоти – С“ АД с първа по ред ипотека (пояснение 24.2).

19. Финансови активи

19.1. Дългосрочни финансови активи

Групата притежава капиталови инструменти в дружества, чиито акции не се търгуват на публична фондова борса с балансова стойност 118 хил. евро (31.12.2025 г.: 117 хил. евро), които са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. Дружеството не е получило дивиденти през 2026 г. и 2025 г.

19.2. Краткосрочни финансови активи

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотирани капиталови инструменти	27	507
Борсови капиталови инструменти	25 331	22 122
Дялове в договорни фондове	3 426	3 940
ОБЩО	**29 205**	**26 569**

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:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Инвестиции в акции и дялове	15 667	13 749
Акции, заложени по репо сделки	13 538	12 820
	29 205	**26 569**

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

20. Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Дългосрочни търговски и други вземания		
Вземания по договори за цесия	691	663
Вземания по договори за заеми	-	-
	691	**663**

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Краткосрочни търговски и други вземания		
Вземания по договори за цесия	29 708	24 067
Аванси за покупка на финансови активи	2 661	3 001
Вземания по репо сделки	3 932	3 820
Вземания от клиенти	260	222
Вземания от клиенти по продажба на ФИ	1 810	2 708
Заеми	8 741	8 403
Данъчни вземания	48	11
Други вземания	970	920
ОБЩО	**48 131**	**43 152**

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 16 хил. евро (2025 г.: 139 хил. евро) 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:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Салдо към 1 януари	(769)	(763)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(49)	(139)
Възстановяване на загуба от обезценка	23	133
Салдо към края на периода	**(795)**	**(769)**

21. Парични средства

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Парични средства в евро	329	483
ОБЩО	**329**	**483**

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.

22. Собствен капитал

22.1. Акционерен капитал

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

Към 30 септември 2026 г. капиталът на майката "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД е 5 434 826 евро, разпределен в 5 347 798 броя поименни акции с номинална стойност 1,02 евро за всяка.

22.2. Резерви

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Резерв от емисия на акции	2 734	2 734
Законови резерви	509	509
Резерв от последващи оценки на инвестиции	79	79
Други резерви	389	389
ОБЩО	**3 711**	**3 711**

23. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	2026	2025

		хил. евро	хил. евро
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	23.2	1 683	2 558
Облигационен заем	23.1	53 264	44 836
		54 947	**47 394**
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	23.2	20 296	19 845
Облигационен заем – главница	23.1	1 278	-
Облигационен заем - лихва	23.1	468	335
		22 042	**20 180**
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции	23.4	1 173	1 364
Репо сделки	23.3	12 352	11 872
Лихви по репо сделки	23.3	59	150
		13 584	**13 386**
Общо заеми		**35 626**	**33 566**

23.1. Облигационни заеми

На 26.06.2024 г. Дружеството издава облигация с ISIN код BG2100030241 - 26 000 бр. с номинална стойност 511,29 евро/бр. Общия размер на облигационния заем е 13 293 589 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 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 334 хил. евро. Задълженията за лихви към облигационерите към 30.09.2026 г. са в размер на 118 хил. евро.

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 511,29 евро/бр. Общия размер на облигационния заем е 7 000 000 (седем милиона) евро. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е обезпечен със застраховка с покритие в размера на главницата и лихвите за целия период на заема.

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

облигационния заем в размер на 187 хил. евро Задълженията за лихви към облигационерите към 30.09.2026 г. са в размер на 77 хил. евро.

На 03.06.2018 г. Дъщерното дружество Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 511,29 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е 11 248 421 евро. 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.Облигациония 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 11 759 713 евро;

- 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 511,29 евро/бр. Общият размер на

облигационния заем е 12 782 297 евро. 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 271 хил. Евро. Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообрани 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.

2.06.2026 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 10 000 000 (двадесет и три милиона) евро;
- 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 %;
- 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 ще бъдат 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; формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании; инвестиции в развитието на придобитите асоциирани и дъщерни дружества; придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход.

23.2. Банкови заеми

На 03.05.2019 г. Дъщерното дружество „ Имоти – С“ АД сключва още едни договор за банков заем за сумата от 1 227 хил. евро 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 20 хил. евро Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. През 2021 г. е подписн анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасявам ежемесечно в размер на 20 хил. евро 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 532 хил. евро 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 5 хил.евро като на 30.12.21 г. е предсрочно погасена главница в размер на 20 хил. евро 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 135 хил. евро 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 45 147 евро съответно на дата 20.01.2024 г. и на 20.02.2024 г. и една месечна вноска в размер на 45 198 евро дължима на 20.03.2024 г. Баноковия 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 4 600 хил. евро при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент в BGN плюс договорена 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 4 060 хил. евро 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 383 хил. евро 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. Съгласано погасителния план на договора главницата се плаща на 108 равни месечни вноски считано от 25.09.2023 по 3 553 евро 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 4 141 хил. евро 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 4 141 хил. евро 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 1 227 хил. евро 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 20 хил. евро Банковият заем е обезпечен с ипотека върху недвижими имоти на дружеството. През 2021 г. е подписн анекс към договора, с който плащането на главницата по банковия заем е отложена за период от 6 месеца считано от 20.02.2021 г. След изтичане на гратисния период от 20.08.2021 г. главничните вноски се подновяват и следва да се погасявам ежемесечно в размер на 20 хил. евро 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 532 хил. евро 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 5 хил.евро като на 30.12.21 г. е предсрочно погасена главница в размер на 20 хил.евро 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 135 хил. евро 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 45 147 евро. съответно на дата 20.01.2024 г. и на 20.02.2024 г. и една месечна вноска в размер на 45 198 евро дължима на 20.03.2024 г. Баноковия 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 383 хил. евро 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. Съгласано погасителния план на договора главницата се плаща на 108 равни месечни вноски считано от 25.09.2023 по 3 553 евро 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 4 141 хил. евро 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 4 141 хил. евро. 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 18 662 хил. евро 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.

На 05.03.2026 г. „Устрем Холдинг” АД сключва договор за заем за сумата от 700 хил. евро при променлива годишна лихва формирана от променлив Базов лихвен процент, плюс договорена надбавка за кредитен риск в размер на 1,4 (едно цяло и четири) пункта. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 3.6 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Главнично плащане е 17 равни месечни вноски вноски. Банковият заем е обезпечен с финансови инструменти с номинал в размер на 1 403 хил. евро Срокът на договора е до 20.09.2027 г.

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
до 12 месеца	20 296	19 844
Над 1 година	1 683	2 559
ОБЩО	**21 979**	**22 403**

23.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността й 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%.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Отворени репо сделки	12 352	11 872
Лихви по репо сделки	59	150
ОБЩО	**12 411**	**12 022**

23.4. Заеми от нефинансови институции

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

23.5. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

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

	31.12.2025 '000 евро	Парични изменения '000 евро	Други изменения* '000 евро	30.09.2026 '000 евро.
Облигационен заем	45 171	8 577	1 262	55 010
Банкови заеми	22 403	(416)	(8)	21 979
Репо сделки	12 022	5	384	12 411
Други заеми	1 364	(191)	-	1 173
Общо	**80 960**	**7 975**	**1 638**	**90 573**

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

24. Отсрочени данъци, нетно

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2026	Признати в печалбата или загубата	30.09.2026
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Преоценка на финансови активи	565		565
Обезценка на финансови активи	(38)		(38)
Обезценка на вземания	(34)		(34)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	115		115
Неизползвани данъчни загуби	(195)		(195)
Неизплатени ДУК и ГД	-	-	(1)
	412		**412**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(206)		(206)
Отсрочени данъчни пасиви	1 115		1 115
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**909**		**909**

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2025	Признати в печалбата или загубата	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Преоценка на финансови активи	506	54	565
Обезценка на финансови активи	(97)	59	(38)
Обезценка на вземания	(43)	(9)	(34)
Преоценка/обезценка на инвестиционни имоти	115		115
Неизползвани данъчни загуби	(164)	(31)	(195)
Неизплатени ДУК и ГД	-	(1)	(1)
	317	**64**	**412**
Признати като:			

Отсрочени данъчни активи	(243)	37	(206)
Отсрочени данъчни пасиви	627	488	1 115
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**384**		**909**

Пасивът е изчислен при действащото за 2025 г. данъчно законодателство - данъчна ставка от 10%.

25. Задължения за данъци върху дохода

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

	30.09.2026 хил. евро	**31.12.2025 хил. евро**
Печалба за периода преди данъци	-	1 768
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	**-)**	**(177)**
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(-)	(-)
Ефект от бизнес комбинация	-	-
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	-
Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	-	-
Очакван разход за текущ данък	-	(8)
Очакван разход за отсрочен данък	**-**	**(197)**

26. Търговски и други задължения

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Търговски и други задължения		
Задължения за покупка на финансови активи	1 375	3 231
Задължения за покупка на недвижими имоти	-	-
Задължения към доставчици	283	300
Данъчни задължения	10	9
Персонал	25	21
Осигурителни предприятия	3	4
Други задължения	85	200
	1 781	**3 765**

27. Свързани предприятия

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

27.1. Сделки със свързани лица през годината

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Задължения		
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори – възнаграждения	95	45
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(93)	(45)
Общо обороти	**2**	**-**

27.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

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

	2025 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи вземания от :		
Общо вземания от други свързани лица:	**-**	**-**
Вземания по договори за заем		
Текущи задължения към :		
- Ключов управленски персонал	-	-
Общо задължения към свързани лица	**-**	**-**

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

28. Безналични сделки

През текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки.

29. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Условни Активи		
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	4 631	4 631
Номинал на цедирани вземания	25 792	25 792
Условни пасиви		

Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	4 622	4 622

30. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Търговски и други вземания	48 131	43 152
Финансови инструменти	29 205	26 569
Пари и парични еквиваленти	329	483
	77 665	**70 204**

Финансови пасиви	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Получени заеми	90 573	80 960
Задължения към свързани лица	2	3
Други задължения	1 781	3 765
	92 356	**84 728**

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

31. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

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

31.1. Лихвен риск

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септеври 2026 г. и 31 декември 2025 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%
30 септември 2026 г.				
Банкови заеми	1 614	2 054	23 027	23 467
31 декември 2025 г.				
Банкови заеми	1 338	1 786	21 215	21 663

31.2. Анализ на кредитния риск

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	48 131	43 152
Финансови инструменти	29 205	26 569
Пари и парични еквиваленти	329	483
Балансова стойност	**77 665**	**70 204**

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	29 690	695	30 375
Вземания от клиенти по покупка на ФА	2 063	-	2 063
Аванси за покупка на финансови активи	2 676	-	2 676
Вземания по репо сделки	3 894	-	3 894
Заеми и други	10 290	-	10 290
Очаквани кредитни загуби	(329)	(4)	(333)
	48 131	**691**	**48 822**

31.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 март 2026 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 септември 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Търговски и други задължения	-	1 781	-	-
Задължения към свързани лица	2	-	-	-
Задължения по облигационен заем	468	1 278	37 895	15 369
Задължения по банков заем	19 294	1 002	1 683	
Други заеми	-	13 584		
Общо	**19 764**	**17 645**	**39 578**	**15 369**

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Търговски и други задължения	-	3 765	-	-
Задължения към свързани лица	2	-	-	-
Задължения по облигационен заем	335	-	34 673	10 162
Задължения по банков заем	19 322	523	2 558	-
Други заеми	-	13 386	-	-
Общо	**19 660**	**17 674**	**37 231**	**10 162**

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

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;

- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;

- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се

категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

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

31.4. Оценяване по справедлива стойност

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

30 септември 2026 г.	**Ниво 1**	**Ниво 2**	**Ниво 3**	**Общо**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**	**хил. евро**
Инвестиционни имоти	-	11 252	-	11 252
Дългосрочни финансови активи	-	-	118	118
Краткосрочни финансови активи	29 205	-	-	29 205

31 декември 2025 г.	**Ниво 1**	**Ниво 2**	**Ниво 3**	**Общо**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**	**хил. евро**
Инвестиционни имоти	-	11 255	-	11 255
Дългосрочни финансови активи	-	-	117	117
Краткосрочни финансови активи	26 569	-	-	26 569

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

Земя и сгради (Ниво 2)

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

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

	Ниво 2
	хил. евро
Салдо към 1 януари 2025г.	**8 114**

Рекласифицирани имоти	
Новопридобити инвестиционни имоти	2 385
Амортизация на рекласифицирани имоти	(5)
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	
Промяна в справедливата стойност	678
Други изменения	82
Салдо към 31 декември 2025 г.	**11 254**
Придобити имоти	-
Рекласифицирани имоти	
Амортизация на рекласифицирани имоти	(2)
Промяна в справедливата стойност	-
Други изменения	-
Салдо към 30 септември 2026 г.	**11 252**

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

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

	Ниво 3 хил. евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	117
Салдо към 31 декември 2025 г.	**117**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**118**

32. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Собствен капитал	**23 247**	**21 439**
Капитал	23 247	21 439
Заеми	90 573	80 961
- Пари и парични еквиваленти	(329)	(483)
Нетен дълг	**90 244**	**80 478**
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	**113 491**	**101 917**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**80%**	**79%**

Коефициента на задлъжнялост през 2026 г. няма изменение в сравнение с коефициента през 2025г.

33. Изявление във връзка с глобалните промени в климата

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

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

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

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

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

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

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

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

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

34. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвен инива

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

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

35. Събития след края на отчетния период

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

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.

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА " СЕВЕРКООП – ГЪМЗА ХОЛДИНГ " АД

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

- **Обща информация за Дружеството**

"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 5 454 753.96 евро, разпределен в 5 347 798 броя обикновени, безналични, поименни, акции с право на глас, всяка от които с номинална стойност от 1,02 евро . 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.

Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 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

- **Важни събития за "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г**

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, ново емитираната емисия облигации с ISIN код BG2100044259 в размер 7 000 000 евро е допусната до търговия на Българска фондова борса.

На 14.07.2026г. Северкооп-Гъмза Холдинг АД проведе редовно годишно общо събрание на акционерите си.

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

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

След края на отчетния период в „Северкооп – Гъмза“ АД, както и в неговите дъщерни дружества няма настъпили съществени събития.

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 "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД както и неговите дъщерни дружества, 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 както и неговите дъщерни дружества са обособени в зависимост от пораждащите 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, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за оборотно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД.

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД както и неговите дъщерни дружества имат 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 "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД 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 дружеството 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.

- **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.
Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.
Сделките със свързани лица са оповестени в Пояснение 28 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

- **Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД както и неговите дъщерни дружества нямат предоставени заеми, които да са извън описаните в Пояснение 20 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД както и неговите дъщерни дружества нямат получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение 23 и 26 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към края на третото тримесечие, групата на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД има реализирана печалба за периода в размер на 1 834 хил. евро. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД както и неговите дъщерни дружества е 116 516 хил. евро, а собственият капитал на Групата възлиза на 23 247 хил. евро.

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

27.11.2026 г. С уважение:……..

гр. София / Явор Ангелов /

Допълнителна информация за „Северкооп – Гъмза Холдинг” АД, съгласно изискванията на чл. 13 ал. 1 във връзка с чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 01.01.2022 г. към 30.09.2026 г.

а) Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

През отчетния период няма промяна в счетоводната политика на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД

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

През отчетния период, не са настъпили промени в групата предприятия, в която „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД е предприятие-майка:

в) **информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:**

През отчетния период не са извършени организационни промени в рамките на емитента и засягащи други предприятия от групата на емитента;

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

През отчетния период не е прието становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година;

д**) за публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на предходния тримесечен период:**

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.09.2026 г.	
		Право на глас	Право на глас	Право на глас	дялово участие
1	Селена Холдинг АД	801 460	801 460	801 460	14.99%
2	Зем Инвест ЕООД	983 433	983 433	983 433	18.39%

е) **за публичните дружества - данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на тримесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година за всяко лице поотделно:**

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества.

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

През отчетния период спрямо „Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и неговите дъщерни дружества няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства, надхвърлящи 10 на сто от собствения му капитал

з) **информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.**

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка – 20, точка – 23 и точка – 26 от „Пояснения към консолидирания финансовия отчет".с

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

27.11.2026 г. С уважение: ……..

гр. София / Явор Ангелов /

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4
ОТНОСНО КОНСОЛИДИРАНИЯ ОТЧЕТ ЗА „СЕВЕРКООП – ГЪМЗА ХОЛДИНГ” АД, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА ЧЛ. 12, АЛ. 1 Т. 1 ОТ НАРЕДБА 2 ОТ 01.01.2022г. КЪМ ТРЕОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.

I.*Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството и дружествата, включени в консолидацията :*

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

1. Съвета на директорите на **Северкооп – Гъмза Холдинг " АД** е както следва:

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

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

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД към 30.09.2026 г и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на 2025г. са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.09.2026 г.	
		Право на глас	Право на глас	Право на глас	дялово участие
1	Селена Холдинг АД	801 460	801 460	801 460	14.99%
2	Зем Инвест ЕООД	983 433	983 433	983 433	18.39%

2. Съвета на директорите на **"ИМОТИ-С" АД** е както следва:

- Десислава Будьонова Чакърова
- Явор Венциславов Ангелов
- „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД

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

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на "ИМОТИ-С" АД към 30.09.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на 2025 г. са както следва:

№	Акционер	Брой акции към 31.12.2025 г.	Дялово участие към 31.12.2025 г.	Брой акции към 30.09.2026 г.	Дялово участие към 30.09.2026 г.
1.	" Северкооп – Гъмза Холдинг " АД	6 983 969	97.07%	6 983 969	97.07%

3. **" Имоти - Т" ЕООД:** (Дъщерно дружество на Имоти – С АД),
   Дружеството е учредено на 08.12.2020г., за управител е избран Явор Ангелов , едноличен собственик на капитала е „Имоти-С" АД

4. **„Изгрев Реал Истейт" ЕООД** (Дъщерно дружество на Имоти – С АД)

   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

5. **„Сигничър Пропъртис Саша Попов" ЕООД** (Дъщерно дружество на Имоти – С АД), 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

6. През отчетния период няма промени в лицата упражняващи контрол върху дружеството. Съвета на директорите на **„Устрем Холдинг" АД** е както следва: Членовете на 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 30.09.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2025 година са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.09.2026 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%	-	-
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%	612 500	15,39%

7. **„Ключ Болгария" ЕООД** Дружеството е учредено на 17.09.2008г., за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Устрем Холдинг" АД.

8. **„Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД** Дружеството е учредено на 05.01.2016г., за изпълнителен директор е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Ключ Болгария" ЕООД.

   Съветът на директорите се състои от:
   - „Ключ Болгария" ЕООД
   - Георги Стефанов Георгиев
   - „Устрем Холдинг" АД

9. **„Сигма Пропърти“ ЕООД** Дружеството е учредено на 28.06.2008г., за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Ключ Болгария“ ЕООД.

10. **„Еуробилд“ ЕООД** Дружеството е учредено на 11.12.2008г., за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД.
11. **„Рой Мениджмънт“ ЕООД** Дружеството е учредено на 22.06.2008г., за управител е избран Вероника Йорданова Костова, едноличен собственик на капитала е „Сигма Пропърти“ ЕООД.
12. **„БС Билд Инвест“ ЕООД** Дружеството е учредено на 10.06.2024г., за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД.

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

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество.

III. ***Сключване или изпълняване на съществени сделки:***

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани други 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.

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

През отчетния период не са вземани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

V. Промяна на одиторите на дружеството или негово дъщерно дружество и причини за промяната:

На 30.06.2026г, Общо събрание на акционерите на „Имоти-С” АД избра „Захари Иванов Попчев“ с № 0702 за регистриран одитор който да извърши проверка и заверка на Годишния финансов отчет за 2025 г.

На 14.07.2026г, Общо събрание на акционерите избра „Захари Иванов Попчев“ с № 0702 от Регистъра на ИДЕС за регистриран одитор който да извърши проверка и заверка на Годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на „Северкооп-Гъмза Холдинг” АД за 2025г.

На 30.06.2026г, Общо събрание на акционерите избра Захари Иванов Попчев“ с № 0702 от Регистъра на ИДЕС за регистриран одитор който да извърши проверка и заверка на Годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на „Устрем Холдинг” АД за 2025г.

VI. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството:

Не е образувано или прекратявано съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

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

През третото тримесечие на 2026 г. не са извършени други покупки, продажби или учредявания на участия от емитента или дъщерните му дружества:

VIII. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД.

Свързани лица за "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД са дъщерните му дружества "Имоти-С" АД, „Имоти-Т" ЕООД, „Изгрев Реал Естейт" ЕООД „Сигничър Пропъртис Саша Попов" ЕООД, „Ключ Болгария" ЕООД, „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД, „Сигма Пропърти" ЕООД, „Еуробилд" ЕООД, „Рой Мениджмънт" ЕООД и БС Билд Инвест" ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите.

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

27.11.2026 г. С уважение:.....

гр. София / Явор Ангелов /

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100о1, ал.4 т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Долуподписаният, **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:

- Междинният консолидиран финансов отчет към 30.09.2026г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният консолидиран доклад за дейността на "Северкооп- Гъмза Холдинг" АД към третото тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

YAVOR
VENTSISLAVOV
ANGELOV

27.11.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.100о1, ал.4 т. 3 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, съставител на счетоводния отчет на "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД, гр. София, бул. Симеоновско шосе № 85з, декларирам, че доколкото ми е известно:

- Междинният консолидиран финансов отчет към 30.09.2026г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният консолидиран доклад за дейността на "Северкооп- Гъмза Холдинг" АД към третото тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 11:13:20 +02'00'

27.11.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София