

Индивидуален финансов отчет

**УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД**

31 декември 2025 г.

## Съдържание

|  | Страница |
|--|----------|
| Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия<br>всеобхватен доход | 1        |
| Индивидуален отчет за финансовото състояние                                | 2        |
| Индивидуален отчет за промените в собствения капитал                       | 3        |
| Индивидуален отчет за паричните потоци                                     | 4        |
| Пояснения към индивидуалния финансовия отчет                               | 5        |

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината,  
приключваща на 31 декември 2025 г.

|   | Пояснение | 12.2025<br>хил. лв. | 12.2024<br>хил. лв. |
|---|-----------|---------------------|---------------------|
| Печалба от операции с инвестиции, нетно | 4         | 478                 | 640                 |
| Финансови приходи, разходи              |           | 70                  | (314)               |
| нетно                                   | 5         | <u>548</u>          | <u>326</u>          |
| Други доходи                            | 6         | 1                   | 304                 |
| Разходи за материали                    |           |                     | (9)                 |
| Разходи за външни услуги                | 7         | (385)               | (292)               |
| Разходи за амортизации                  | 11        | (9)                 | (9)                 |
| Разходи за персонал                     | 8         | (33)                | (96)                |
| <b>Печалба преди данъци</b>             |           | <u>122</u>          | <u>224</u>          |
| Разход за отсрочен данък                | 17.7      | (12)                | (22)                |
| <b>Печалба за годината</b>              |           | <u>110</u>          | <u>202</u>          |
| <b>Общо всеобхватен доход</b>           |           | <u>110</u>          | <u>202</u>          |
| Доход на акция                          | 9         | 0,03 лв.            | 0,05 лв.            |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.03.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.03.2026 г.  
Регистриран одитор с рег.Н: 0702: Захари Попчев

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г.

|                                       | Пояснение | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>Активи</b>                         |           |                        |                        |
| Дългосрочни финансови активи          | 10        | 275                    | 100                    |
| Инвестиции в дъщерни предприятия      | 10.1      | 5                      | 5                      |
| Инвестиционни имоти                   | 11        | 535                    | 544                    |
| Предплатени разходи                   | 12        | 203                    | 162                    |
| <b>Общо нетекущи активи</b>           |           | <b>1 018</b>           | <b>811</b>             |
| Текущи активи                         |           |                        |                        |
| Търговски и други вземания            | 12        | 50 131                 | 41 566                 |
| Вземания от свързани лица             | 21.2      | 346                    | -                      |
| Краткосрочни финансови активи         | 13        | 17 126                 | 16 644                 |
| Пари и парични еквиваленти            | 14        | 267                    | 363                    |
| <b>Общо текущи активи</b>             |           | <b>67 870</b>          | <b>58 573</b>          |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                    |           | <b>68 888</b>          | <b>59 384</b>          |
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>      |           |                        |                        |
| Собствен капитал                      |           |                        |                        |
| Акционерен капитал                    | 15.1      | 3 979                  | 3 979                  |
| Резерви                               | 15.2      | 17                     | 17                     |
| Натрупана печалба                     |           | 3 859                  | 3 749                  |
| <b>Общо собствен капитал</b>          |           | <b>7 855</b>           | <b>7 745</b>           |
| <b>Пасиви</b>                         |           |                        |                        |
| Нетекущи пасиви                       |           |                        |                        |
| Облигационен заем                     | 16.6      | 23 000                 | 23 000                 |
| Отсрочени данъци, нетно               | 17.7      | 201                    | 189                    |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>           |           | <b>23 201</b>          | <b>23 189</b>          |
| Текущи пасиви                         |           |                        |                        |
| Заеми                                 | 20.1      | 17 527                 | 20 909                 |
| Търговски и други задължения          | 20.2      | 5 892                  | 8                      |
| Задължения към свързани лица          | 21        | 14 413                 | 7 533                  |
| <b>Общо текущи пасиви</b>             |           | <b>37 832</b>          | <b>28 450</b>          |
| <b>Общо пасиви</b>                    |           | <b>61 033</b>          | <b>51 639</b>          |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b> |           | <b>68 888</b>          | <b>59 384</b>          |

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.03.2026 г.

Изпълнителен  
директор:  
Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.03.2026 г.  
Регистриран одитор с рег.Н: 0702: Захари Попчев

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември 2024 г.

| Всички суми са представени<br>в хил. лв. | Акционерен<br>капитал | Резерв от емисии<br>на акции | Законови<br>резерви | Натрупана<br>печалба | Общо<br>собствен<br>капитал |
|--|-----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| Салдо към 1 януари 2024 г.               | 3 979                 | 7                            | 10                  | 3 547                | 7 543                       |
| Печалба за годината                      |                       |                              |                     | 202                  | 202                         |
| Общо всеобхватен доход за годината       | -                     | -                            | -                   | 202                  | 202                         |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>     | <b>3 979</b>          | <b>7</b>                     | <b>10</b>           | <b>3 749</b>         | <b>7 745</b>                |
| Салдо към 1 януари 2025 г.               | 3 979                 | 7                            | 10                  | 3 749                | 7 745                       |
| Печалба за годината                      |                       |                              |                     | 110                  | 110                         |
| Общо всеобхватен доход за годината       | -                     | -                            | -                   | 110                  | 110                         |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>     | <b>3 979</b>          | <b>7</b>                     | <b>10</b>           | <b>3 859</b>         | <b>7 855</b>                |

Съставил:

Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез  
Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.03.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.03.2026 г.  
Регистриран одитор с рег.Н: 0702: Захари Попчев

Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

| Пояснение  | 12.2025<br>хил. лв. | 12.2024<br>хил. лв. |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                |                     |                     |
| Заеми, предоставени на други предприятия                 | (3 119)             | (1 466)             |
| Постъпления по краткосрочни заеми                        | 46 357              | 38 512              |
| Изплащане на краткосрочни заеми                          | (40 741)            | (23 228)            |
| Постъпления от продажба на финансови инструменти         | 3 119               | 10 002              |
| Плащания за придобиване на финансови инструменти         | (4 442)             | (26 278)            |
| Плащания на доставчици                                   | (77)                | (297)               |
| Парични потоци, свързани с възнаграждения                | (229)               | (88)                |
| Плащания или възстановявания на данъци върху дохода      | -                   | -                   |
| Други плащания за основна дейност                        | (127)               | (14)                |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>         | <b>741</b>          | <b>(2 857)</b>      |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                             |                     |                     |
| Придобиване на инвестиционни имоти                       | (-)                 | (-)                 |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>      | <b>(-)</b>          | <b>(-)</b>          |
| <b>Финансова дейност</b>                                 |                     |                     |
| Получени лихви   | 144                 | 515                 |
| Постъпления по дългосрочни заеми                         | -                   | 23 000              |
| Изплащане на дългосрочни заеми                           |                     | (18 903)            |
| Платени лихви  | (978)               | (1 675)             |
| Други плащания за финансова дейност                      | (3)                 | (2)                 |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>          | <b>(837)</b>        | <b>2 935</b>        |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>        | <b>(96)</b>         | <b>78</b>           |
| <b>Пари и парични еквиваленти в началото на годината</b> | <b>363</b>          | <b>285</b>          |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>     | <b>267</b>          | <b>363</b>          |

15

Съставил:  
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД,  
чрез Такухи Бахарян  
Управител  
Дата на съставяне: 23.03.2026 г.

Изпълнителен директор:  
Явор Ангелов

Заверил съгласно одиторски доклад от 28.03.2026 г.  
Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

## Пояснения към индивидуалния финансов отчет

### 1. Информация за Дружеството

"Устрем Холдинг" АД (Дружеството или Холдингът) е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 9771 от 1995 г. на Софийски градски съд със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Симеоновско шосе" N 85з, вх. А, офис 9.

Дейността на Дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие. Основният предмет на дейност на дружеството е: инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост.

Към датата на настоящия годишен финансов отчет капиталът на "Устрем Холдинг" АД е в размер на 3 978 900 лева, разпределен в 3 978 900 броя безналични акции с номинал 1 (един) лев.

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

Явор Венциславов Ангелов

Десислава Будьонова Чакърова

Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Към 31 декември 2025 г. одитния комитет има следния състав:

Йонета Миленкова - Председател, Глория Рашкова – Член.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 31 декември 2025 г., са:

1. Имоти - С АД - 50,87 %
2. НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп - 14,70 %
3. Конкорд Фонд 8-Алтернативен Инвестиционен Фонд -11,11%
4. ПОК Съгласие -6,99%
5. НДФ Динамик -11,44%
6. ДФ ЮГ Маркет Максимум – 4,29 %

Крайният собственик е Северкооп – Гъмза Холдинг АД, чиито инструменти на собствения капитал се търгуват на Българската фондова борса.

### 1. Описание на приложимата счетоводна политика

#### 1.1. База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството 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.

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

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

Индивидуалният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## **2. Промени в счетоводната политика**

За текущата финансова година дружеството е приело 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 неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството 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.

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

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

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

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те

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

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

### **2.3.Приложима мерна база**

Настоящият индивидуален годишен 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.

## **3. Значими счетоводни политики**

### **3.1. Общи приложения**

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

Индивидуалният 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 финансовия отчет.

При изготвянето на представения индивидуален годишен 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.

### **3.2. Представяне на финансовия отчет**

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

В индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството 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.

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

Функционалната валута на Дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути, използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е българският лев.

### **3.4. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

### **3.5. Дефиниция и оценка на елементите на индивидуалния отчет за финансовото състояние**

#### **3.5.1. Инвестиционни имоти**

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. Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сграда, които се държат за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално

оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, формирайки оперативен резултат и се признават, както е описано в пояснителна бележка 3.5.8.

### **3.5.2. Дългосрочни инвестиции**

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни и асоциирани дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на възнаграждението, което е било платено, включително преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

Дружеството отчита счетоводно една инвестиция като инвестиция в дъщерно дружество, когато упражнява контрол. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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.

При покупка и продажба на инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества се прилага "датата на сключване" на сделката.

Инвестициите се отписват, когато се прехвърлят правата, които произтичат от тях на други лица при настъпването на правните основания за това и по този начин се загубва контрола върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата/(загубата) от продажбата им се представя съответно на ред "Печалба от операции с инвестиции, нетно" в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в печалбата или загубата за годината).

Приходите от дивиденди, свързани с дългосрочните инвестиции, се признават като текущи приходи и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към статията "Финансови приходи, нетно".

### **3.5.3. Тестове за обезценка на инвестиционни имоти и дългосрочни инвестиции**

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, свързани с репутация и нематериални

активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

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 Дружеството 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **3.5.4. Парични средства и еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и депозитите в банки. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 г.

За целите на съставянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени кредити на дъщерно дружество се включват като постъпления за инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва - и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

#### **3.5.5. Акционерен капитал**

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

#### **3.5.6. Резерви и неразпределена печалба**

Резервите на Дружеството включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите му резултати. Резервите на Дружеството могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството.

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

### **3.5.7. Задължения към наети лица**

#### *Платен годишен отпуск*

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", разходът за отпуски се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

#### *Дефинирани доходи при пенсиониране*

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Холдингът му изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в Дружеството е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружеството над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в нормативната уредба, в този годишен финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

### **3.5.8. Приходи**

Основните приходи, които Дружеството генерира, са свързани с 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, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава 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 Дружеството удовлетвори задължение за

изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

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

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

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

### **3.5.10. 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, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

### **3.5.11. 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 Дружеството. 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи, нетно“.

## **3.6. 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 2024 г. той също е бил 10 %. За 2025 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Дружеството прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който те 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 Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

### **3.7. Дивиденди**

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

През текущия период не е вземано решение за разпределение на дивидент.

### **3.8. Доход на акция**

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и средно-претегления брой на обикновените безналични акции на Дружеството.

### **3.9. Финансови инструменти**

#### **3.9.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

#### **3.9.2. 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 Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с покупко-продажба и промяна в справедливата стойност на финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във „Печалба от операции с инвестиции“. Всички приходи и разходи от лихви, както и признаване на и обратно проявление на очаквани кредитни загуби се представят на ред „Финансови приходи, нетно“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.9.3. 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:

- дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва 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. Дружеството 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 котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **3.9.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби.

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

Дружеството начислява обезценка на търговските и други вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания дружеството 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 разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в перото „Печалба от операции с инвестиции, нетно“.

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

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени облигационни заеми, задължения по репо сделки, 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 Дружеството не е определило 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).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

#### **3.10. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е

обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, 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. 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 Дружеството в пояснение 23.

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

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 3.12.

#### **3.11.1. 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 Дружеството.

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

При изготвянето на финансовия 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 годишен финансов отчет значимите преценки на

ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в междинния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

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

#### **3.12.1. 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 възстановимата стойност, ръководството на Дружеството 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 Дружеството 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.

#### **3.12.2. Измерване на очаквани кредитни загуби**

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

#### **3.12.3. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар). 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.

**4. Печалба от операции с инвестиции, нетно**

|   | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Печалба от продажба на ФА                     | -               | 45              |
| Загуба от продажба на ФА                      | -               | (90)            |
| Печалба от преоценка на финансови инструменти | 536             | 687             |
| Загуба от преоценка на финансови инструменти  | (58)            | (2)             |
|   | <b>478</b>      | <b>640</b>      |

**5. Финансови приходи, разходи нетно**

|  | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Приходи от лихви   | 2 318           | 1 962           |
| Разходи за лихви   | (2 291)         | (2 117)         |
| Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9      | (82)            | (191)           |
| Приходи от възстановени обезценки на вземания, съгласно МСФО 9 | 138             | 85              |
| Други финансови разходи  | (13)            | (53)            |
| <b>Финансови приходи, разходи нетно</b>                        | <b>70</b>       | <b>(314)</b>    |

**6. Други доходи**

|  | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | -               | 301             |
| Други приходи  | 1               | 3               |
| <b>Други доходи, общо</b>  | <b>1</b>        | <b>304</b>      |

**7. Разходи за външни услуги**

|                       | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Застраховки           | (79)            | (160)           |
| Такса КФН             | (1)             | (11)            |
| Такса банка довереник | (28)            | (28)            |
| Счетоводство и одит   | (81)            | (24)            |
| Такса ЦД              | (7)             | (5)             |
| Такса БФБ             | (6)             | (7)             |
| Пазарни оценки        | (3)             | -               |
| Хонорари              | (171)           | -               |
| Други                 | (9)             | (57)            |
| <b>ОБЩО</b>           | <b>(385)</b>    | <b>(292)</b>    |

#### 8. Разходи за персонал

|                                | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Разходи за заплати             | (29)            | (94)            |
| Разходи за осигурителни вноски | (4)             | (2)             |
| <b>ОБЩО</b>                    | <b>(33)</b>     | <b>(96)</b>     |

#### 9. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

|                            | <b>12.2025</b>  | <b>12.2024</b>  |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Финансов резултат в лева   | 109 904,60      | 201 569,56      |
| Брой акции                 | 3 978 900       | 3 978 900       |
| <b>Доход на една акция</b> | <b>0,03 лв.</b> | <b>0,05 лв.</b> |

#### 10. Дългосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Сумите, признати в отчета за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

|   | <b>31.12.25</b> | <b>31.12.24</b> |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| <b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата</b> |                 |                 |
| Некотираны капиталови инструменти   | 275             | 100             |
|   | <b>275</b>      | <b>100</b>      |

##### 10.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

| Наименование на дъщерното дружество | <b>31.12.2025 г.</b> |             |                    | <b>31.12.2024 г.</b> |             |                    |
|-------------------------------------|----------------------|-------------|--------------------|----------------------|-------------|--------------------|
|                                     | % на участието       | Брой дялове | Стойност в хил.лв. | % на участието       | Брой дялове | Стойност в хил.лв. |
| Ключ България ЕООД                  | 100                  | 50          | 5 000              | 100                  | 50          | 5 000              |
| <b>ОБЩО</b>                         |                      |             | <b>5 000</b>       |                      |             | <b>5 000</b>       |

### 11. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството представляват 3-етажна къща, ведно с прилежащ терен, намиращи се в гр. Несебър, Поземлени имоти и земеделски земи, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала, които се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

|   | Земя<br>хил. лв. | Сгради<br>хил. лв. | Общо<br>хил. лв. |
|---|------------------|--------------------|------------------|
| Брутна балансова стойност                         |                  |                    |                  |
| Салдо към 31 декември 2024 г.                     | 393              | 219                | 612              |
| Придобити активи                                  |                  | -                  | -                |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>393</b>       | <b>219</b>         | <b>612</b>       |
| Амортизация и обезценка                           | -                | (68)               | (68)             |
| <b>Салдо към 31 декември 2024г.</b>               | <b>393</b>       | <b>151</b>         | <b>544</b>       |
| Амортизация                                       |                  | (9)                | (7)              |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b> | <b>393</b>       | <b>142</b>         | <b>535</b>       |

Инвестиционните имоти не са заложиени като обезпечение по заеми.

### 12. Търговски и други вземания

|                                       | 31.12.2025<br>хил. лв. | 31.12.2024<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Дългосрочни вземания</b>           |                        |                        |
| Предплатени разходи                   | 203                    | 162                    |
|                                       | <b>203</b>             | <b>162</b>             |
| <b>Краткосрочни вземания</b>          |                        |                        |
| Вземания по договори за цесии         | 32 461                 | 21 116                 |
| Репо сделки                           | 7 471                  | 10 761                 |
| Предоставени аванси                   | 2 604                  | 3 974                  |
| Вземания от клиенти по продажби на ФИ | 34                     | 1 152                  |
| Заеми                                 | 7 473                  | 4 483                  |
| Предплатени разходи                   | 80                     | 80                     |
| Други                                 | 8                      | -                      |
| <b>ОБЩО</b>                           | <b>50 131</b>          | <b>41 566</b>          |

Вземанията по договори за цесия с отчетна стойност 25 913 хил.лв. и лихви в размер 6 803 хил. лв. Сроковете по договорите за цесия са в рамките на една година. Вземанията са лихвоносни при лихвени проценти между 4,50 % и 7,00 %

Вземанията на Дружеството по репо сделки с отчетна стойност 5 810 хил. лв. главница и 1 661 хил. лв. лихви са във връзка с предоставени средства по договори за обратно изкупуване. Всички

договори са краткосрочни и са сключени за периоди от 6 месеца до 1 година. Всички договори за обезпечени с акции и са предоставени при лихва в размер на 4,5% - 5,0%.

Значимите предоставени аванси с стойност в размер на 2 604 хил. лв. са по предварителни договори, сключени от Дружеството или предоговорени през годината. Предварителните договори са за покупка на акции и сроковете им за изпълнение са в рамките на една година.

Всички други 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 Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 1 хил. лв. (2024 г.: 165 лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови приходи, нетно“. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

|                                      | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                      | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Салдо в началото на периода          | (416)           | (336)           |
| Коректив за очаквани кредитни загуби | (82)            | (191)           |
| Възстановени кредитни загуби         | 137             | 85              |
| <b>Салдо към края на периода</b>     | <b>(361)</b>    | <b>(442)</b>    |

### 13. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

|                               | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|                               | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Инвестиции в акции и дялове   | 2 498           | 2 366           |
| Акции, заложен по репо сделки | 14 628          | 14 278          |
| <b>ОБЩО</b>                   | <b>17 126</b>   | <b>16 644</b>   |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с инвестиции, нетно“.

**Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата**

|                                     | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | хил. лв.          | хил. лв.          |
| Некотираните капиталови инструменти | 991               | 1 162             |
| Борсови капиталови инструменти      | 16 135            | 15 482            |
| <b>ОБЩО</b>                         | <b>17 126</b>     | <b>16 644</b>     |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, където е приложимо, Инвестициите в дялове са оценени по последна цена на обратно изкупуване, определена към датата на финансовия отчет. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от операции с инвестиции, нетно ” .

**14. Пари и парични еквиваленти**

|  | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | хил. лв.          | хил. лв.          |
| Парични средства и парични еквиваленти | 267               | 363               |
| <b>ОБЩО</b>                            | <b>267</b>        | <b>363</b>        |

Дружеството е извършило 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 във финансовите отчети на Дружеството.

**15. Собствен капитал**

**15.1. Акционерен капитал**

Акционерният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2025 г. акционерният капитал на "Устрем Холдинг" АД е 3 978 900 лева, разпределен в 3 978 900 броя безналични акции с номинална стойност 1 лев за всяка. Към 31 декември 2025 г., акционерният капитал на Дружеството е същия размер.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

|                         | <b>31 декември</b> | <b>31 декември</b> | <b>31 декември</b> | <b>31 декември</b> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                         | <b>2025</b>        | <b>2025</b>        | <b>2024</b>        | <b>2024</b>        |
|                         | <b>Брой акции</b>  | <b>%</b>           | <b>Брой акции</b>  | <b>%</b>           |
| Имоти – С АД            | 2 023 900          | 50,86%             | 2 023 900          | 50,86%             |
| НДФ Конкорд Фонд 7 Саут | 585 000            | 14,70%             | 585 000            | 14,70%             |
| Конкорд Фонд 8          | 442 000            | 11,11%             | 442 000            | 11,11%             |
| CLEARSTREAM BANKING     | -                  | -                  | 455 000            | 11,44%             |
| LUXEMBOURG CLIENTS A    |                    |                    |                    |                    |
| ПОК Съгласие            | 278 000            | 6,99%              | 278 000            | 6,99%              |
| ДФ Юг Маркет Максимум   | 170 500            | 4,29%              | 170 500            | 4,29%              |

|                |                  |            |                  |            |
|----------------|------------------|------------|------------------|------------|
| НДФ Динамик    | 455 000          | 11.44%     | -                | -          |
| Физически лица | 24 500           | 0,61%      | 24 500           | 0,61%      |
|                | <b>3 978 900</b> | <b>100</b> | <b>3 978 900</b> | <b>100</b> |

### 15.2. Резерви

|                           | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------|------------|------------|
|                           | хил. лв.   | хил. лв.   |
| Резерв от емисия на акции | 7          | 7          |
| Общи резерви              | 10         | 10         |
| <b>ОБЩО</b>               | <b>17</b>  | <b>17</b>  |

### 16. Облигационен заем

На 03.06.2019 г. Устрем Холдинг АД издава облигационна емисия с ISIN код BG BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общия размер на облигационния заем е 22 000 0000 (двадесет и два милиона) лв. Облигациите са обикновени, безналични и обезпечени.

Към датата на настоящия отчет облигационния заем е погасен.

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

- главница в размер на 23 000 000 (двадесет и три милиона) лева;
- срок – 8 години (96 месеца);
- лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 %;
- периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- цел на облигационния заем – Набраните от емисията средства ще бъдат използвани целево от „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД за инвестиране в дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика, за формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании, за инвестиции в развитието на придобитите и на съществуващите в портфейла на холдинга асоциирани и дъщерни дружества, за придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход, за придобиване на диверсифициран портфейл от финансови инструменти, за погасяване на задълженията и оптимизиране на текущи задължения на холдинга и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Средствата от облигационната емисия 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.

|                          | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|--------------------------|---------------|---------------|
|                          | хил. лв.      | хил. лв.      |
| <b>Облигационен заем</b> |               |               |
| Дългосрочна част         | 23 000        | 23 000        |
| Краткосрочна част        | -             | -             |
| <b>ОБЩО</b>              | <u>23 000</u> | <u>23 000</u> |

**17. Активи и пасиви по отсрочени данъци**

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)              | 31.12.2024   | Признати в печалбата<br>или загубата | 31.12.2025   |
|--|--------------|--------------------------------------|--------------|
|  | хил. лв.     | хил. лв.                             | хил. лв.     |
| Преоценка на финансови активи                  | 408          | 54                                   | 462          |
| Преоценка на нед.имоти                         | 30           | -                                    | 30           |
| Обезценка на финансови активи                  | (57)         | (6)                                  | (63)         |
| Обезценка на вземания                          | (62)         | 6                                    | (56)         |
| Пренасяне на данъчни загуби                    | (130)        | (40)                                 | (170)        |
| Неизплатени ДУК и ГД                           |              | (2)                                  | (2)          |
|  | <u>189</u>   | <u>12</u>                            | <u>201</u>   |
| <b>Признати като:</b>                          |              |                                      |              |
| <b>Отсрочени данъчни активи</b>                | <u>(249)</u> |                                      | <u>(291)</u> |
| <b>Отсрочени данъчни пасиви</b>                | <u>438</u>   |                                      | <u>492</u>   |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b> | <u>189</u>   |                                      | <u>201</u>   |
| Отсрочени данъчни пасиви (активи)              | 31.12.2023   | Признати в печалбата<br>или загубата | 31.12.2024   |
|  | хил. лв.     | хил. лв.                             | хил. лв.     |
| Преоценка на финансови активи                  | 331          | 77                                   | 408          |
| Преоценка на нед.имоти                         | 30           | 30                                   | 30           |
| Обезценка на финансови активи                  | (57)         | (9)                                  | (66)         |
| Обезценка на вземания                          | (36)         | (17)                                 | (53)         |
| Пренасяне на данъчни загуби                    | (72)         | (58)                                 | (130)        |
|  | <u>166</u>   | <u>22</u>                            | <u>189</u>   |
| <b>Признати като:</b>                          |              |                                      |              |

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Отсрочени данъчни активи                | (165) | (249) |
| Отсрочени данъчни пасиви                | 331   | 438   |
| Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи) | 166   | 189   |
|   | ===== | ===== |
|   | ===== | ===== |

Пасивите по отсрочени данъци са изчислени при действащото за 2024 г. данъчно законодателство- данъчна ставка 10%.

#### 19.Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

|   | 2025     | 2024     |
|---|----------|----------|
|   | хил. лв. | хил. лв. |
| Печалба за периода преди данъци                   | 122      | 224      |
| Данъчна ставка                                    | 10%      | 10%      |
| Очакван разход за данъци върху дохода             | (12)     | (24)     |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели | 166      | 276      |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели  | (1082)   | (1082)   |
| Финансов резултат след преобразуване              | (683)    | (582)    |
| Очакван Разход за данъци върху дохода, в т.ч.:    |          |          |
| <b>Очакван разход за текущ данък</b>              | -        | -        |
| <b>Очакван разход за отсрочен данък</b>           | (12)     | (22)     |

#### 20.Други текущи задължения

##### 20.1 Заеми

|  | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------|------------|
|  | хил. лв.   | хил. лв.   |
| Репо сделки                            | 16 870     | 20 253     |
| Лихви по репо сделки                   | 200        | 299        |
| Краткосрочна част по облигационен заем | -          | -          |
| Лихви по облигационен заем             | 289        | 357        |
| Други Заеми                            | 167        | -          |
| Лихви по други заеми                   | 1          | -          |
| <b>ОБЩО</b>                            | 17 527     | 20 909     |

Репо сделките (сделки за обратно изкупуване на акции) са краткосрочни в срок между 6 месеца и 1 година. Използвания лихвен процент е пазарен, при лихва в размер между 4,5% и 5,0%. Като обезпечение по тези сделки, Дружеството е заложило свои финансови активи.

## 20.2 Търговски и други задължения

|   | 31.12.2025   | 31.12.2024 |
|---|--------------|------------|
|   | хил. лв.     | хил. лв.   |
| Задължения към доставчици                 | 32           | -          |
| Задължения за покупка на финансови активи | 5 852        | -          |
| Осигурителни предприятия                  | 1            | 2          |
| Задължения към персонал                   | 2            | 6          |
| Данъчни задължения                        | 5            | -          |
| <b>ОБЩО</b>                               | <b>5 892</b> | <b>8</b>   |

## 20.3 Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Дружеството

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

|                   | 31.12.2024    | Парични изменения | Други изменения* | 31.12.2025    |
|-------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|
|                   | хил. лв.      | хил. лв.          | хил. лв.         | хил. лв.      |
| Облигационен заем | 23 357        | (970)             | 902              | 23 289        |
| Други заеми       | 20 552        | (4 085)           | 771              | 17 238        |
| <b>Общо</b>       | <b>43 909</b> | <b>(5 055)</b>    | <b>1 962</b>     | <b>40 527</b> |

\* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на вземания.

## 21. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Устрем Холдинг" АД са Ключ България ЕООД и "Имоти - С" АД, както и дъщерните дружества на „Имоти – С“ АД – „Имоти – Т“ ЕООД, Изгрев Реал Естейт ЕООД, Сигничър Пропъртис Сашо Попов ЕООД Северкооп Гъмза Холдинг АД, Ключ България“ ЕООД „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД, „Сигма Пропърти“ ЕООД, „Еуробилд“ ЕООД и „Рой Мениджмънт“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на Съвета на Директорите.

**21.1. Сделки със свързани лица**

|  | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| <b>Вземания от свързани лица в групата</b>       |                 |                 |
| Предоставени заеми                               | 335             | -               |
| Начислени лихви по заеми                         | 14              | -               |
| <b>Салдо към края на периода</b>                 | <b>349</b>      | <b>-</b>        |
| <hr/>  |                 |                 |
|  | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|  | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| <u>Задължения</u>                                |                 |                 |
| Получени заеми                                   | 14 037          | 10 092          |
| Плащания по получен заем                         | -               | (2750)          |
| Начислени лихви                                  | 729             | 266             |
| Платени лихви                                    | (353)           | (78)            |
| <b>Задължения към свързани лица от групата</b>   | <b>14 413</b>   | <b>7 531</b>    |
| <b>Салдо към края на периода</b>                 | <b>14 413</b>   | <b>7 531</b>    |
| <hr/>  |                 |                 |
| Сделки с ключов управленски персонал             |                 |                 |
| Управленски договори - възнаграждения            | 28              | 35              |
| Изплатени възнаграждения по управленски договори | (28)            | (33)            |
| <b>Салдо към края на периода</b>                 | <b>-</b>        | <b>2</b>        |

**21.2. Разчети със свързани лица**

|                            | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
|                            | <b>хил. лв.</b>   | <b>хил. лв.</b>   |
| Текущи вземания от :       |                   |                   |
| - Свързани лица от групата | 346               | -                 |
|                            | <b>346</b>        | <b>-</b>          |

|                                   | 31.12.2025    | 31.12.2024   |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
|                                   | хил. лв.      | хил. лв.     |
| Текущи задължения към :           |               |              |
| - Свързани лица от групата        | 14 413        | 7 531        |
| - Управленски персонал            | -             | 2            |
| Общо задължения към свързани лица | <b>14 413</b> | <b>7 533</b> |

## 22. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## 23. Условни активи и условни пасиви

Дружеството притежава следните условни активи и пасиви

|  | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------|------------|
|  | хил. лв.   | хил. лв.   |
| Условни Активи   |            |            |
| Номинал по цедирани вземания   | 25 580     | 25 580     |
| Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо        | 4 165      | 4 165      |
| Условни пасиви   |            |            |
| Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо | 4 165      | 4 165      |

## 24. Категории финансови активи и пасиви

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

| Финансови активи           | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|----------------------------|---------------|---------------|
|                            | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Търговски и други вземания | 50 131        | 41 566        |
| Вземания от свързани лица  | 346           | -             |
| Финансови инструменти      | 17 126        | 16 644        |
| Пари и парични еквиваленти | 267           | 363           |
|                            | <b>67 870</b> | <b>58 573</b> |

|                              | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Финансови пасиви             | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Търговски и други задължения | 5 892         | 8             |
| Задължения към свързани лица | 14 413        | 7 533         |
| Заеми                        | 17 238        | 20 552        |
| Облигационен заем            | 23 289        | 23 357        |
|                              | <b>60 832</b> | <b>51 450</b> |

Вижте Пояснение 3.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 26. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 25.

## 25. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

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

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

### а. Анализ на кредитния риск

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

|   | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|---|---------------|---------------|
|   | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Групи финансови активи – балансови стойности: |               |               |
| Търговски и други вземания                    | 50 131        | 41 566        |
| Вземания от свързани лица                     | 346           | -             |
| Финансови инструменти                         | 17 126        | 16 644        |
| Пари и парични еквиваленти                    | 267           | 363           |
| <b>Балансова стойност</b>                     | <b>67 870</b> | <b>58 573</b> |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти и средства на паричния пазар, 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.

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

|                                       | Фаза 1        | Фаза 2 |
|---------------------------------------|---------------|--------|
| Вземания по договори за цесия         | 32 716        | -      |
| Вземания от клиенти по продажба на ФА | 34            | -      |
| Предоставени аванси                   | 2 630         | -      |
| Вземания по репо сделки               | 7 471         | -      |
| Заеми                                 | 7 549         | -      |
| Други                                 | 8             | -      |
| Очаквани кредитни загуби              | (357)         | -      |
|                                       | <b>50 051</b> | -      |

Вземания по репо сделките представляват акциите, които са обект на репо сделката. Справедливата стойност на акциите надвишава значително балансовата стойност на вземането и Дружеството не е начислило очаквани кредитни загуби във връзка с тях, тъй като стойността на обезпечението надвишава стойността на вземането.

#### **б. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

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

| 31 декември 2025 г.          | Текущи       |                     | Нетекучи         |              |
|------------------------------|--------------|---------------------|------------------|--------------|
|                              | До 6 месеца  | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                              | хил. лв.     | хил. лв.            | хил. лв.         | хил. лв.     |
| Търговски и други задължения | 5 892        | -                   | -                | -            |
| Задължения заеми             | -            | 17 238              | -                | -            |
| Облигационен заем            | 289          | -                   | 13 800           | 9 200        |
| <b>Общо</b>                  | <b>6 181</b> | <b>17 238</b>       | <b>13 800</b>    | <b>9 200</b> |

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

| 31 декември 2024 г.          | Текущи       |                     | Нетекучи         |              |
|------------------------------|--------------|---------------------|------------------|--------------|
|                              | До 6 месеца  | Между 6 и 12 месеца | От 1 до 5 години | Над 5 години |
|                              | хил. лв.     | хил. лв.            | хил. лв.         | хил. лв.     |
| Търговски и други задължения | 8            | -                   | -                | -            |
| Задължения заеми             | -            | 20 552              | -                | -            |
| Облигационен заем            | 357          | 357                 | 23 000           | -            |
| <b>Общо</b>                  | <b>5 178</b> | <b>21 836</b>       | <b>23 000</b>    | -            |

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

## 26. Оценяване по справедлива стойност

### а. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение. Тази категория включва инструменти, оценявани използвайки: котираните цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котираните цени на идентични или подобни активи или пасиви на пазари, които не се считат за активни; други техники за оценяване, където всички значими входящи данни са пряко или косвено достъпни за наблюдение, използвайки пазарни данни;
- 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. Тази категория включва инструменти, които се оценяват на базата на котираните цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват за да отразят разликите между инструментите; Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

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

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

| <b>31 декември 2025 г.</b>    | <b>Ниво 1</b>   | <b>Ниво 2</b>   | <b>Ниво 3</b>   | <b>Общо</b>     |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                               | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Дългосрочни финансови активи  |                 |                 | 275             | <b>275</b>      |
| Краткосрочни финансови активи | 17 126          | -               | -               | <b>17 126</b>   |
| <b>31 декември 2024 г.</b>    | <b>Ниво 1</b>   | <b>Ниво 2</b>   | <b>Ниво 3</b>   | <b>Общо</b>     |
|                               | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Дългосрочни финансови активи  |                 |                 | 100             | <b>100</b>      |
| Краткосрочни финансови активи | 16 644          | -               | -               | <b>16 644</b>   |

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД и

на други международни борси към 31.12.2024 г. както и по цена на обратно изкупуване на инвестициите в дяловете на договорни фондове.

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, информация относно последни пазарни цени за пазара на съответния актив и други.

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

|  | <b>Ниво 3</b><br><b>хил. лв.</b> |
|--|----------------------------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>                      | <b>100</b>                       |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: |                                  |
| Придобиване на финансови активи                        | -                                |
| Продажба на финансови активи                           | -                                |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>                   | <b>100</b>                       |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата: |                                  |
| Придобиване на финансови активи                        | 175                              |
| Продажба на финансови активи                           | -                                |
| <b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>                   | <b>275</b>                       |

## 27. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, заеми, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде представен, както следва:

|   | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|---|---------------|---------------|
|   | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Общо собствен капитал                                 | 7 855         | 7 745         |
| Общо задължения                                       | 61 033        | 51 639        |
| Пари и парични еквиваленти                            | (267)         | (363)         |
| Нетен дълг  | 60 766        | 51 276        |
| <b>Съотношение на собствен капитал към нетен дълг</b> | <b>1:7.74</b> | <b>1:6.62</b> |

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

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

икономически растеж

пазари

създаване на работни места

технологично развитие

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

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

Енергийна ефективност

Енергия от възобновяеми източници

Енергийно данъчно облагане

Система на ЕС за търговия с емисии

Инфраструктура за алтернативни горива

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

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

За настоящия отчетен период Устрем 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.

#### **29. Изявление във връзка с кредитни загуби в резултат на повишени лихвени нива**

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.

#### **30. 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.

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

**„УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД**

**Годишен доклад за дейността  
за периода, приключващ на  
31 декември 2025 г.**

**28 Март 2026г.**

**Информация по чл.39 от Закона за счетоводството**

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

**1. Обективен преглед**

"Устрем Агро" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България по фирмено дело 9771 от 1995г. на Софийски градски съд. Считано от 09.08.2016г. наименованието на дружеството е променено от "Устрем Агро" АД в "Устрем Холдинг" АД. Дейността на дружеството не е обвързана със срок или друго прекратително условие.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително вкусовата промишленост.

През 2017г. дружеството увеличи основния си капитал от 2 955 000лв. /два милиона деветстотин петдесет и пет хиляди лева/, разпределен на 2 955 000 /два милиона деветстотин петдесет и пет хиляди/ бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1лв. /един лев/ всяка на 3 978 900 лв. /три милиона деветстотин седемдесет и осем хиляди и деветстотин лева/, разпределен на 3 978 900/ три милиона деветстотин седемдесет и осем хиляди и деветстотин/ бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. /един лев/ всяка. Чрез издаване на нови 1 023 900 /един милион двадесет и три хиляди и деветстотин/ бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1лв. /един лев/ всяка, на обща номинална стойност от 1 023 900 /един милион двадесет и три хиляди и деветстотин лева/ лева, като акциите от увеличението бяха изцяло записани по емисионна стойност 1лв. /един лев/ на акция от "Имоти-С" АД, с ЕИК 825256773, срещу апортна вноска на притежавани от дружеството недвижими имоти в капитала на „Устрем Холдинг" АД.

**2. Описание на приложимата счетоводна политика**

Годишният финансов отчет на "Устрем Холдинг" АД е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) , които се състоят от стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разясненията на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2023 г. които са приети от Комисията на Европейския съюз и са приложими в България. Отчетната рамка на МСФО, приети от европейския съюз по същество е определената национална счетоводна база МСС, приета със Закона за счетоводството, влязъл в сила от 1 януари 2016г., и дефинирана в т.8 от Допълнителните разпоредби.

Приложимата мерна база

Настоящият годишен 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. Всички данни за 2025 г. са представени в хил. лв.. освен ако на съответното място не е посочено друго.

## ***Годишен доклад за дейността на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД***

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

На 28.11.2019 г. Облигационна емисия с ISIN код BG2100010193 на „Устрем Холдинг“ АД е допусната до търговия на Българска Фондова Борса, сегмент облигации. На 27.08.2024 г. Устрем Холдинг АД покрива задължението си по първата си емисия облигации с ISIN code BG2100010193.

На 15.08.2024г., Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100035240, емисията се състои от 23 000 бр. облигации с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 23 000 000 лв. (двадесет и три милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

На 23.12.2024 г. емисия облигации с ISIN code BG2100035240 е допусната до търговия на Българска фондова борса.

### **3. Данни за членовете на управителните и на контролните органи на "Устрем Холдинг " АД**

" Устрем Холдинг "АД е с едностепенна система на управление. Органът за управление на Дружеството е Съвет на директорите се състои от:

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

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

### **4. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено**

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, 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 "Устрем Холдинг"АД са обособени в зависимост от пораждащите ги фактори и възможността риска да бъде елиминиран, ограничаван или не.

#### ***Систематични рискове***

**Систематичните рискове** са тези, които действат извън дружеството и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. "Устрем Холдинг "АД 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

## *Годишен доклад за дейността на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД*

по депозити и получаването на лихви по кредити за обратно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на "Устрем Холдинг" АД.

### ***Несистематични рискове***

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

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

**Бизнес рискът** отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за "Устрем 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.

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

**Важни събития за "Устрем Холдинг" АД, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.**

От 01.01.2025 г. отговорност за изпълнението на счетоводната дейност в дружеството е делегирана на „Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД. През отчетното тримесечие, в дружеството не са настъпвали събития оказващи съществено влияние върху оперативната и административна дейност на дружеството.

На 30.06.2025 "Устрем Холдинг" АД проведе редовно годишно общо събрание на акционерите си.

**Влияние на важните събития за „Устрем Холдинг“ АД, настъпили през периода 01.01.2025г. – 31.12.2025 г. върху резултатите във финансовия отчет**

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 неотменимо 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, когато е приложимо.

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

Не са налице други значими събития след отчетната дата, които да изискват оповестяване.

**Систематизирана финансова информация**

**АКТИВИ**

**Нетекущи активи**

Нетекущите активи на Дружеството към 31.12.2025 г. са в размер на 1 018 хил. лв.

Структурата на нетекущите активи е следната:

Дългосрочни финансови активи – 275 хил. лв.

Инвестиции в дъщерни предприятия – 5 хил. лв.

Инвестиционни имоти - 535 хил. лв.

Предплатени разходи – 203 хил. лв.

**Текущи активи**

Текущите активи на Дружеството към 31.12.2025г. са в размер на 67 870 хил. лв.

Структурата на текущите активи е следната:

Търговски и други вземания – 50 131 хил. лв.

Вземания от свързани лица – 346 хил. лв.

Краткосрочни финансови активи – 17 126 хил. лв.

Пари и парични еквиваленти - 267 хил. лв.

Общо активи –68 888 хил. лв.

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Собствения капитал на Дружеството към 31.12.2025 г. е в размер на 7 855 хил. лв.

Структурата на собствения капитал е следната:

Акционерен капитал – 3 979 хил. лв.

Резерви – 17 хил. лв.

Неразпределена печалба – 3 859 хил. лв.

„Устрем Холдинг“ АД приключва финансовата 2025 г. с Печалба в размер на 110 хил. лв.

**III. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;**

След края на отчетния период в "Устрем Холдинг" АД най-съществената промяна представлява въвеждането на евро като официална разменна валута. Не са дефинирани други съществени събития, пряко обвързани с дейността на компанията.

**IV. Вероятно бъдещо развитие на предприятието**

Основен аспект в бъдещото развитие е развиване на основните дейности по занятие на дружеството. При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитираните акции и облигации, Дружеството може да увеличава парични потоци и чрез договарянето на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи от конюнктурата на капиталовия пазар

**V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност;**

Поради естеството на своята дейност "Устрем Холдинг" АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

**VI. Наличие на клонове на предприятието;**

"Устрем Холдинг" АД няма регистрирани клонове.

**VII. Използвани от предприятието финансови инструменти, цели и политики на предприятието по управление на финансовия риск, включително политика на хеджиране на всеки основен тип хибридна позиция, за която се прилага отчитане на Хеджирането; експозиция на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток;**

**Финансови активи**

Дружеството класифицира своите финансови активи в няколко категории вземания. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в Баланса. Обичайно дружеството признава в Баланса финансовите активи на датата на търгуване датата, на която то се е обвързало (поело е окончателен ангажимент) да закупи съответните финансови активи. Финансовите активи се отписват от Баланса на дружеството, когато правата за получаване на парични средства (потоци) от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава този актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

## Годишен доклад за дейността на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД

### Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установим плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Баланса по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставен и заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 12 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия.

### Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал

Дружеството класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал или като финансови задължения или като собствен капитал в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

Финансовите пасиви включват задължения към доставчици и други контрагенти. Те се признават в Баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията.

## VIII. Информация по чл. 187д от Търговския закон

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

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината акции, издадени от Дружеството, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:

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

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

Към 31.12.2025 г. "Устрем Холдинг" АД не притежава собствени акции.

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

"Устрем Холдинг" АД е емитент на облигации допуснати до търговия на регулиран пазар от 2019 г., поради което обстоятелство, политиката за възнагражденията на дружеството е разработена от членовете на Съвета на директорите и е приета от Общо събрание на акционерите през Септември 2020г. При изготвянето на политиката Съвета на директорите се е придържал към приетите Нормативни актове и Устава на дружеството. В Политиката за възнаграждения е залегнало че, нейното изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

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

Към 31.12.2025 г., „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД притежава непряко акции от "Устрем Холдинг" АД, останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции и облигации емитирани от Дружеството.

**5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на "Устрем Холдинг" АД при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

| <b>Име</b>                    | <b>Участие в управителните и надзорни органи на други дружества</b>          | <b>Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества</b>   | <b>Дружества, в които лицето упражнява контрол</b>   |
|-------------------------------|--|--|--|
| Явор Венциславов Ангелов      | Имоти-С АД, ЕИК: 825256773<br>"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, ЕИК: 121661931 | Непряко, като представител на:<br>Имоти-С АД, ЕИК: 825256773<br>"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, ЕИК: 121661931 | Имоти-С АД, ЕИК: 825256773<br>"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, ЕИК: 121661931   |
| Десислава Будьонова Чакърлова | Имоти-С АД, ЕИК: 825256773<br>"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, ЕИК: 121661931 | Не притежава участие   | Като част от съвет на директорите в:<br>Имоти-С АД, ЕИК: 825256773<br>"Северкооп – Гъмза Холдинг" АД, ЕИК: 121661931 |

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

През 2025 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на "Устрем Холдинг" АД или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

Ръководството на "Устрем Холдинг" АД очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството. Набраните от емисията средства ще бъдат използвани 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. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на дружеството и инвестициите с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

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

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

**Допълнителна информация по приложение 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

"Устрем Холдинг" АД реализира нетни приходи в размер на 548 хил. лв.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Според спецификата на дейността на дружеството "Устрем Холдинг" АД, няма доставчици на материали.

**3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.**

На 28.11.2019 г. Облигационна емисия с ISIN код BG2100010193 на „Устрем Холдинг“ АД е допусната до търговия на Българска Фондова Борса, сегмент облигации. На 27.08.2024 г. Устрем Холдинг АД покрива задължението си по първата си емисия облигации с ISIN code BG2100010193.

На 15.08.2024г., Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100035240, емисията се състои от 23 000 бр. облигации с номинална стойност 1 000 лв./бр. Общият размер на облигационния заем е 23 000 000 лв. (двадесет и три милиона лева). Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. На 23.12.2024 г. емисия облигации с ISIN code BG2100035240 е допусната до търговия на Българска фондова борса.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

Сделките със свързани лица, са оповестени в Пояснение т. 21 от Годишния финансов отчет на дружеството.

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

През 2025 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на “Устрем Холдинг” АД.

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

През 2025 г. „Устрем Холдинг“ АД няма сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.**

Сключените сделки на „Устрем Холдинг“ АД през 2025 г., са подробно описани в пояснение т. 13 от годишния финансов отчет.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Към 31.12.2025 г. получените заеми от страна на Дружеството са разгледани в т. 20 от поясненията към Годишния финансов отчет.

**9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.**

Към 31.12.2025 г. предоставени заеми от страна на Дружеството са разгледани в т. 12 от поясненията към Годишния финансов отчет.

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

Средствата от новата 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. 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. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на дружеството и инвестициите с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

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

„Устрем Холдинг“ АД не е в състояние да направи подобен анализ, тъй като през отчетния период не са изготвяни прогнози за тези резултати.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

„Устрем Холдинг“ АД посреща своите задължения без затруднения. При необходимост Дружеството би могло да привлече финансиране чрез кредит.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните цели на „Устрем Холдинг“ АД са обусловени от характера на Дружеството и неговият Устав. Приоритет за Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. За финансиране на своята дейност „Устрем Холдинг“ АД използва както собствен капитал, който към 31.12.2025 г. е в размер на 7 855 хил. лв., така и набраните средства от облигационната емисия в размер на 23 000 хил. лв. Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „Устрем Холдинг“ АД, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

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

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

През 2025 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на „Устрем Холдинг“ АД.

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

„Устрем Холдинг“ АД прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

През 2025 г. не са настъпили промени в Съвета на директорите, той се състои от:

- Десислава Будьонова Чакърлова
- Явор Венциславов Ангелов
- „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД

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

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025г, членовете на съвета на директорите на „Устрем Холдинг“ АД са получили общо брутно годишно възнаграждение в размер на:

Явор Венциславов Ангелов – 14 400 лв.  
Десислава Будьонова Чакърлова- 6 000 лв.

**18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31.12.2025г., членовете на Съвета на директорите на "Устрем Холдинг" АД освен „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД не притежават акции и облигации от капитала на Дружеството.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.**

Не са известни такива договорености.

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

„Устрем Холдинг“ АД няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**Друга информация по преценка на дружеството:**

"Устрем Холдинг" АД не се намира в зависимост от патенти, лицензионни, франчайзингови договори, търговски марки и други обекти на интелектуална собственост, концесионни права и не извършва изследователска и развойна дейност.

Ръководството на "Устрем Холдинг" АД очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на Дружеството.

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

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

**Информация относно общите европейски приоритети при финансовото отчитане**

**1. Въпроси, свързани с климата:**

- Съответствие между финансовите отчети, изготвени по общата рамка за финансово отчитане МСФО, и нефинансовата информация.

„Устрем Холдинг“ АД разглежда нефинансовата информация относно климата в контекста на полезния живот на активите си. Предвид спецификата на дружеството, неговите основни активи са ценни книжа на други компании и недвижими имоти което по своята същност, няма пряка връзка с климатичните промени. В този контекст, отпечатъкът върху природата от дейността на дружеството е минимален.

- Обезценка на нефинансови активи.

Оценката на активите на „Устрем Холдинг“ АД, се извършва от специализирани и сертифицирани дружества, което гарантира адекватна и обективна оценка спрямо пазарните условия.

- Провизии, условни задължения и условни активи.

През текущия и предходния период, не са възникнали условни активи или пасиви за Дружеството.

- Споразумения за изкупуване на енергия.

Дружеството не е сключвало договори и споразумения за изкупуване на енергия.

**2. Преки финансови последици от руската инвазия в Украйна:**

- Представяне на въздействията на руската инвазия във финансовите отчети.

Започналият на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна и наложените във връзка с него икономически санкции на Руската Федерация оказват негативно влияние върху цената на енергоносителите, които на свой ред влияят върху икономическата среда в България и Европа. „Устрем Холдинг“ АД продължава да функционира съобразно обичайната си дейност, без да бъде повлияно икономически от конфликта. Ръководството ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие от конфликта върху дружеството.

- Загуба на контрол, съвместен контрол или способност за упражняване на значително влияние.

През цялата 2025 г., мажоритарен акционер е „Имоти-С“ АД дружеството притежава пряко 2 023 900 бр. акции или 50.87 %

- Преустановени дейности, нетекущи активи, държани за продажба.

През годината, както и след края на отчетния период, активите и бизнес отношенията на дружеството са изградени само на територията на България. В тази връзка дружеството не понася тежест от прекратяване на взаимоотношения с Русия и Беларус.

- Обезценка на нефинансови активи.

Активите на дружеството са ценни книжа и недвижими имоти, чиято цена не е пряко или косвено свързана с доставката и потреблението на енергоносители.

**3. Макроикономическа среда :**

- Обезценка на нефинансови активи.

През 2025 г. лихвените нива по кредитните продукти на „Устрем Холдинг“ АД не са променяни. Дружеството може да бъде повлияно от евентуално бъдещо повишение на лихвените проценти засягащи кредитните му експозиции. На свой ред, облигационната емисия е с фиксиран лихвен процент, което защитава дружеството от неблагоприятно повишаване на лихвените нива.

- Доходи на наети лица.

## **Годишен доклад за дейността на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД**

Доходите на служителите в „Устрем Холдинг“ АД не са обвързани с инфлационните процеси в дружеството, възнагражденията се определят от професионализма и качествата на наетите служители.

- Приходи от договори с клиенти.

Информацията за приходи на дружеството от договори с клиенти е представена в точка 6 от поясненията към годишния финансов отчет на „Устрем Холдинг“ АД.

- Финансови инструменти.

Дружеството инвестира в активи с ниска резистентност към инфлация, гарантирайки на дружеството стабилност и максимална предвидимост на ценовите нива на ценните книжа.

#### **4. Въпроси, свързани с климата**

- Стратегии, показатели и цели.

Основният предмет на дейност, както и съпътстващите дейности на дружеството не са свързани със замърсяване на околната среда и отделяне на парникови газове, поради което дружеството не предвижда конкретни действия, които да повлияят върху околната среда.

- съществени въздействия, рискове и възможности и свързаност с финансовото отчитане.

Климатичните промени рефлектират индиректно върху „Устрем Холдинг“ АД, като създават нови възможности за инвестиции в енергийно независими дружества, които са подценени към момент на тяхното придобиване. Към момента дружеството не е повлияно от директни икономически стимули, целящи промените в климата.

#### **5. Оповестявания във връзка с член 8 от Регламента за таксономията.**

Дружеството използва специализиран софтуер за конвертиране на годишните си финансови отчети в машинно четим формат. Използваният софтуер разполага и с разработена функционалност за таксономично отбелязване, която позволява на дружеството, при необходимост да маркира както финансови данни, така и поясненията към финансовите отчети. Включените таксономични тагове, покриват специфичните дейности на компанията.

#### **6. Обхват на докладване и качество на данните:**

- Обхват на нефинансовото отчитане на емитента.

„Устрем Холдинг“ АД разкрива информация за контрагенти с които е в икономически взаимоотношения, до степен максимална финансова прозрачност.

- Надеждност на данните, използвани за нефинансовото отчитане.

„Устрем Холдинг“ АД е предприело стратегия за коректно и навременно разпространяване на информация към заинтересованите лица. В тази връзка, както финансовите, така и нефинансовите данни разпространявани от дружеството са максимално точни и обективни. Достоверността на разпространяваните данни се проверява от вътрешни и външни одитори.

#### **7. Информация по чл. 41 ал. 1 във връзка с чл. 48 от Закона за счетоводството.**

Към 31.12.2025 г. представяне на информацията по чл. 48 от ЗС е неприложимо за дружеството във връзка с чл. 41. ал. 2. т.1 и чл. 19 ал. 2 от ЗС

Изпълнителен директор \_\_\_\_\_

/ Явор Ангелов/

**Приложение № 3 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

Информация относно дружество „Устрем Холдинг“ АД към 31.12.2025 г.

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

Към 31.12.2025 г. капиталът на „Устрем Холдинг“ АД се състои от 3 978 900 лв. , разпределен на 3 978 900 бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. всяка. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната стойност на акциите.

Акциите на „Устрем Холдинг“ АД не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

**2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

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

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

Няма акционери със специални контролни права.

**4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

На Съвета на директорите на „Устрем Холдинг“ АД не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

**5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

„Устрем Холдинг” АД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

гр. София

Изпълнителен директор:.....  
/Явор Ангелов/

**УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД,  
ГР. СОФИЯ**

# Декларация

за корпоративно управление  
съгласно чл. 100н, ал.8 във връзка с ал. 7, т.1 от ЗППЦК

2025г.

*Настоящата декларация за корпоративно управление се изготвя в съответствие с чл. 100н, ал.8 във връзка с ал. 7, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Годишните и междинните финансови отчети, се изготвят с участието и под строгия контрол на корпоративното ръководство, без обаче този процес да е формализиран под формата на вътрешни правила.

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

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

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

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

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

Основните характеристики на системата за вътрешен контрол се характеризират с :

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

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

Основните видове рискове, характерни за дейността на дружеството и политиката по тяхното управление са описани в т.25 от годишния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

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

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

**4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК**

**4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Към 31.12.2025 г. капиталът на „Устрем Холдинг“ АД е в размер на се състои от 3 978 900 лв. , разпределен на 3 978 900 бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. всяка. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната стойност на акциите.

Акциите на „Устрем Холдинг“ АД не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

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

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

**4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

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

**4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

**Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа**

В „Устрем Холдинг“ АД не съществуват ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент

или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа във връзка с акциите, издадени от дружеството.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Устрем Холдинг“ АД, всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационна квота, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас в общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на съответното увеличаване на капитала в търговския регистър. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на „Устрем Холдинг“ АД се упражнява от лицата, придобили акции и вписани в книгата на акционерите на дружеството, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от Устава, акционерите участват в заседанията на Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен писмено за конкретно Общо събрание с изрично нотариално заверено пълномощно.

#### **4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

##### **Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

Съгласно Устава на „Устрем Холдинг“ АД, Съветът на директорите се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството с квалифицирано мнозинство от представения капитал и се състои от три до пет члена.

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

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

#### **4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

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

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

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

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях

В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение на устава в Търговския регистър, Съветът на директорите на „Устрем Холдинг“ АД може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 45 000 000 /четиридесет и пет милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

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

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

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

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

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Устрем Холдинг“ АД, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съгласно Устава на дружеството членовете на съвета на директорите се избират и освобождават от общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбрани без ограничение. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

### **Структура и компетентност:**

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

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

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

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

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

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

Съгласно Устава на „Устрем Холдинг“ АД, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

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

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

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

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

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

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

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

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

### **Конфликт на интереси:**

Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

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

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

- член на Съвета на директорите или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес;

- член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

### **Общо събрание на акционерите:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„Устрем Холдинг“ АД публикува настоящата декларация на електронната страница на дружеството с цел разкриване на информация и изпълнение на чл. 100н, ал. 7 и ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Закона за счетоводството.

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

За „Устрем Холдинг“ АД: .....  
/Явор Ангелов/

**ДОКЛАД ЗА**  
**ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ**  
**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 2 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите. Докладът има за цел да отрази фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съветите и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2025г.

**1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;**

"Устрем Холдинг" АД е емитент на облигации допуснати до търговия на регулиран пазар от 2019 г., поради което обстоятелство, политиката за възнагражденията на дружеството е разработена от членовете на Съвета на директорите и е приета от Общо събрание на акционерите през Септември 2020г. При изготвянето на политиката Съвета на директорите се е придържал към приетите Нормативни актове и Устава на дружеството. В Политиката за възнаграждения е залегнало че, нейното изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите.

През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

**2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;**

Дружеството не изплаща променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;**

"Устрем Холдинг" АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на Дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

**4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Към момента Дружеството не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

**5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Възнаграждението се определя с политика, приета на Общо събрание на акционерите.

**6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;**

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

**7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;**

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните и надзорните органи.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

**9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;**

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестие то няма предвидени и не се изплащат.

**10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;**

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

**11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;**

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

**12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;**

**1. Явор Венциславов Ангелов –член на СД и Изпълнителен директор**

Срок на договора - до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на "Устрем Холдинг" АД

**2. Десислава Будьонова Чакърва - член на СД**

Срок на договора -до изтичане на мандата

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол. Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване- съгласно Политиката на възнаграждения на "Устрем Холдинг" АД.

**13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;**

През 2025г. членовете на Съвета на директорите на "Устрем Холдинг" АД не са получавали материални и нематериални стимули.

**14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:**

*а) пълният размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;*

Членовете на СД са получили следните годишни възнаграждения:

Явор Венциславов Ангелов – 14 400 лв.

Десислава Будьонова Чакърва- 6 000 лв..

*б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;*

Не са получавани такива.

*в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;*

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси;

*г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;*

Няма такива.

*д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;*

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива

#### **15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

#### **16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;**

През 2025г. има само един сключен трудов договор, за който е изплатено годишно брутно възнаграждение в размер на 6 480 лв. Останалите възнаграждения изплатени от дружеството са описани в предходна точка 8.

#### **17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;**

В дружеството не се е изплащало променливо възнаграждение.

#### **18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

Дружеството не предвижда отклонения от политиката за възнагражденията.

**Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.**

Дружеството приема да следва залегналите в изготвената Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период- до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:** \_\_\_\_\_  
**/Явор Ангелов/**

## ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

- Годишният финансов отчет към 31.12.2025 г., е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на “Устрем Холдинг” АД.
- Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Устрем Холдинг” АД през 2025 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

Декларатор: .....

гр. София

## ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

- Годишният финансов отчет към 31.12.2025 г., е съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на “Устрем Холдинг” АД.
- Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “Устрем Холдинг” АД през 2025 г., както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през следващата финансова година.

Декларатор: .....

гр. София

# **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**До акционерите на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ” АД  
гр. София**

## ***Мнение***

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на **УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД** („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуалния отчет за всеобхватния доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

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

## ***База за изразяване на мнение***

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## ***Ключови одиторски въпроси***

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

## Ключов одиторски въпрос

### **Краткосрочни финансови активи - последващо оценяване Бележка 13 от индивидуалния финансов отчет.**

Към 31.12.2025 г. Дружеството притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 17 126 хил.лв. **Последващо оценяване** - Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Дружеството се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата. Капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаеми хипотези въз основа на най- добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания.

### **Задължения по заеми Бележка 16.6 и 20.1 от индивидуалния финансов отчет.**

Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита Задължения по заеми в размер на 40 527 хил.лв., като 17 527 хил.лв са текущи и 23 000 хил.лв. са нетекущи. Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.

## Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

### **В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:**

- запознахме се със счетоводната политика на Дружеството във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);
- потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници;
- прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Дружеството стойности за определяне на справедлива стойност;
- преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри;
- прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Дружеството за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки;
- оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на Дружеството, свързана с тези финансови активи.

### **В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:**

- запознахме се със счетоводната политика на Дружеството във връзка с отчитане на Задълженията по заеми и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС);
- потвърдихме стойността и предоставянето на заеми с преизчисление и потвърждения от трети лица и проследяване на банковите транзакции свързани стях;
- потвърдихме спазването на договорните условия по облигационните заеми;
- оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет на Дружеството, свързана със Задълженията за заеми.

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

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

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

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

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

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

икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този индивидуален финансов отчет.

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалния финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в

изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

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

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Бележка 21 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, , приложен

в електронния файл „8945002CD61Y1ESWHD11-20251231-BG-SEP“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945002CD61Y1ESWHD11-20251231-BG-SEP“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945002CD61Y1ESWHD11-20251231-BG-SEP“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- Захари Иванов Попчев е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2025 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

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

28.03.2026 г.  
гр. София  
ж.к. Люлин, бл.506, вх.А, ет.4, ап.11

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

ДО  
АКЦИОНЕРИТЕ НА УСТРЕМ  
ХОЛДИНГ АД

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

**Долуподписаният:**

Захари Иавонов Попчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0702 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **декларирам, че** бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД за 2025 г., съставен съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от 28.03.2026 г.

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния индивидуален финансов отчет на УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД за 2025 година, издаден на 28.03.2026 година:**

- 1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС) (стр 1 от одиторския доклад);
- 2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Бележка 21 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет, като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно

финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.6 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, относеща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалния финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.6 от одиторския доклад*).

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД, завършващ на 31.12.2025 г., с дата 28.03.2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 28.03.2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

28.03.2026 г.

гр. София

За регистрирания одитор.....

Захари Попчев – рег. №0702