

Индивидуален финансов отчет

УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия 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 финансов отчет	5

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината,
приключваща на 30 юни 2026 г.

	Пояснение	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Печалба от операции с инвестиции, нетно	4	224	183 (44)
Финансови приходи, разходи нетно	5	(100)	
		124	139
Други доходи	6	-	-
Разходи за материали			-
Разходи за външни услуги	7	(104)	(99)
Разходи за амортизации	11	-	-
Разходи за персонал	8	(8)	(8)
Печалба преди данъци		12	32
Разход за отсрочен данък	17.7	-	-
Печалба за годината		12	32
Общо всеобхватен доход		12	32
Доход на акция	9	0,003 евро	0,01 евро

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 28.07.2026 г.

Изпълнителен директор:
Явор Ангелов

Индивидуален отчет за финансовото състояние към 30 юни 2026 г.

	Пояснение	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Активи			
Дългосрочни финансови активи	10	141	141
Инвестиции в дъщерни предприятия	10.1	3	3
Инвестиционни имоти	11	273	273
Предплатени разходи	12	84	104
Общо нетекущи активи		501	521
Текущи активи			
Търговски и други вземания	12	31 184	25 632
Вземания от свързани лица	21.2	1 095	177
Краткосрочни финансови активи	13	10 418	8 756
Пари и парични еквиваленти	14	235	136
Общо текущи активи		42 932	34 701
ОБЩО АКТИВИ		43 433	35 222
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	2 029	2 034
Резерви	15.2	9	9
Натрупана печалба		1 990	1 973
Общо собствен капитал		4 028	4 016
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	16.1	21 500	11 760
Банков заем	16.2	115	-
Отсрочени данъци, нетно	17	103	103
Общо нетекущи пасиви		21 718	11 863
Текущи пасиви			
Заеми	20.1	10 188	8 961
Търговски и други задължения	20.2	105	3 013
Задължения към свързани лица	21	7 394	7 369
Общо текущи пасиви		17 687	19 343
Общо пасиви		39 405	31 206
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		43 433	35 222

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 28.07.2026 г.

Изпълнителен
директор:
Явор Ангелов

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 30 юни 2026 г.

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Резерв от емисии на акции	Законови резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	2 034	4	5	1 917	3 960
Печалба за годината				56	56
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	56	56
Салдо към 31 декември 2025 г.	2 034	4	5	1 973	4 016
Салдо към 1 януари 2026 г.	2 034	4	5	1 973	4 016
Ефект от превалутиране	(5)			5	-
Печалба за годината				12	12
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	12	12
Салдо към 30 юни 2026 г.	2 029	4	5	1 990	4 028

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 28.07.2026 г.

Изпълнителен директор:
Явор Ангелов

Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 30 юни 2026 г.

Пояснение	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Оперативна дейност		
Заеми, предоставени на други предприятия	(1 507)	(755)
Постъпления по краткосрочни заеми	15 635	11 089
Изплащане на краткосрочни заеми	(16 941)	(10 678)
Постъпления от продажба на финансови инструменти	1 228	1 089
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(4 742)	-
Плащания на доставчици	(278)	(30)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(35)	(52)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода	-	-
Други плащания за основна дейност	(3 377)	(5)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(10 017)	657
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(-)	(-)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(-)	(-)
Финансова дейност		
Получени лихви	11	28
Постъпления по дългосрочни заеми	10 700	-
Изплащане на дългосрочни заеми	(377)	-
Платени лихви	(216)	(695)
Други плащания за финансова дейност	(2)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	10 116	(668)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	99	(11)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	136	186
Пари и парични еквиваленти в края на годината	235	175

15

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД,
чрез Такухи Бахарян
Управител
Дата на съставяне: 28.07.2026 г.

Изпълнителен директор:
Явор Ангелов

Поясненията към индивидуалния финансов отчет представляват неразделна част от него

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 финансов отчет капиталът на "Устрем Холдинг" АД е в размер на 2 029 239 евро, разпределен в 3 978 900 броя безналични акции с номинал 0.51 (петдесет и един цента) евро цента

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към 30 юни 2026 г. е в състав:

Явор Венциславов Ангелов

Десислава Будьонова Чакърова

Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Към 30 юни 2026 г. одитния комитет има следния състав:

Йонета Миленкова - Председател, Глория Рашкова – Член.

Акционери, притежаващи над 5 % от капитала на Дружеството към 30 юни 2026 г., са:

1. Имоти - С АД - 50,87 %
2. НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юрп - 14,70 %
3. ПОК Съгласие -6,99%
4. НДФ Динамик -11,44%
5. ДФ ЮГ Маркет Максимум – 15,39 %

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.

Отделните елементи на годишния финансов отчет на дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която дружеството извършва дейността си (функционалната валута). Функционалната валута на дружеството от 01.01.2026 г. е евро, съгласно Закона за Закон за въвеждане на еврото в Република България, като всички елементи са превалутирани съгласно закона.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия индивидуален 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 2024 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 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 финансов отчет, са представени по-долу.

Ивдивидуалният 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 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. Функционалната валута на дружеството от 01.01.2026 г. е евро, съгласно Закона за Закон за въвеждане на еврото в Република България, като всички елементи са превалутирани съгласно закона. 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 евро, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на Дружеството също е евро.

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 различна валута от тази в евро, са оценени по номиналната им стойност, на паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 30 юни 2026 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 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 които 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 котираны 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 времеви 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 индивидуален 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 30 юни 2026 г.

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

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 котирани 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

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Печалба от продажба на ФА	-	-
Загуба от продажба на ФА	(109)	-
Печалба от преоценка на финансови инструменти	334	184
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(1)	(1)
	224	183

5. Финансови приходи, разходи нетно

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Приходи от лихви	577	609
Разходи за лихви	(637)	(640)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(57)	(21)
Приходи от възстановени обезценки на вземания, съгласно МСФО 9	16	11
Други финансови разходи	(10)	(3)
Приходи от превалутиране	11	-
Финансови приходи, разходи нетно	(100)	(44)

6. Други доходи

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-
Други приходи	-	-
Други доходи, общо	-	-

7. Разходи за външни услуги

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Застраховки	(23)	(20)
Такса КФН	(1)	(1)
Такса банка довереник	(14)	(-)
Счетоводство и одит	(10)	(18)
Такса ЦД	(2)	(2)
Такса БФБ	(5)	(3)
Пазарни оценки	(-)	(2)
Хонорари	(31)	(52)
Други	(18)	(1)
ОБЩО	(104)	(99)

8. Разходи за персонал

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за заплати	(7)	(7)
Разходи за осигурителни вноски	(1)	(-)
ОБЩО	(8)	(7)

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:

	06.2026	06.2025
Финансов резултат в евро	12 479,30	31 560,01
Брой акции	3 978 900	3 978 900
Доход на една акция	0,003 евро	0,01 евро

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:

	30.06.2026	31.12.2025
	хил.евро	хил.евро
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Некотиран капиталови инструменти	141	141
	141	141

10. 1 Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование на дъщерното дружество	30.06.2026 г.			31.12.2025 г.		
	% на участието	Брой дялове	Стойност в евро	% на участието	Брой дялове	Стойност в евро
Ключ България ЕООД	100	50	2 556.46	100	50	2 556.46
ОБЩО			2 556.46			2 556.46

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 хил. евро	Сгради хил. евро	Общо хил. евро
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	201	112	313
Придобити активи		-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	201	112	313
Амортизация и обезценка	-	(40)	(40)
Салдо към 31 декември 2025г.	201	72	273
Амортизация		(-)	(-)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	201	72	273

Инвестиционните имоти не са заложили като обезпечение по заеми.

12. Търговски и други вземания

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Дългосрочни вземания		
Предплатени разходи	84	104
	84	104
Краткосрочни вземания		
Вземания по договори за цесии	18 204	16 597
Репо сделки	3 894	3 820
Предоставени аванси	978	1 332

Вземания от клиенти по продажби на ФИ	89	17
Заеми	4 485	3 821
Предплатени разходи	64	41
Разходи за придобиване на ДА	89	-
Вземане от съучастия	3 375	-
Други	6	4
ОБЩО	31 184	25 632

Вземанията по договори за цесия с отчетна стойност 12 689 хил. евро и лихви в размер 3 632 хил. евро 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 2 970 хил. лв. главница и 886 хил. евро 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 924 хил. евро 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 11 хил. евро (2025 г.: 42 евро) 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:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Салдо в началото на периода	(184)	(212)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(57)	(42)
Възстановени кредитни загуби	16	70
Салдо към края на периода	(225)	(184)

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.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Инвестиции в акции и дялове	2 643	1 277
Акции, заложили по репо сделки	7 775	7 479
ОБЩО	10 418	8 756

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

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Некотиранни капиталови инструменти	27	507
Борсови капиталови инструменти	10 391	8 250
ОБЩО	10 418	8 756

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

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Парични средства и парични еквиваленти	235	136
ОБЩО	235	136

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 30 юни 2026 г. акционерния капитал на "Устрем Холдинг" АД е 2 029 239 евро, разпределен в 3 978 900 броя безналични акции с номинална стойност 0,51 евро цента за всяка..

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

	30 юни 2026	30 юни 2026	31 декември 2025	31 декември 2025
	Брой акции	%	Брой акции	%
Имоти – С АД	2 023 900	50,87%	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%
ПОК Съгласие	278 000	6,99%	278 000	6,99%
ДФ Юг Маркет Максимум	612 500	15,39%	170 500	4,29%
НДФ Динамик	455 000	11,44%	455 000	11,44%
Физически лица	24 500	0,61%	24 500	0,61%
	3 978 900	100	3 978 900	100

15.2. Резерви

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Резерв от емисия на акции	4	4
Общи резерви	5	5
ОБЩО	9	9

16. Облигационен заем

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.

2.06.2026 г. Съветът на директорите на „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, взе решение за издаване на безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени, облигации със следните параметри на облигационния заем:

- главница в размер на 10 000 000 (двадесет и три милиона) евро;
- срок – 8 години (96 месеца);
- лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.50 %;
- периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- цел на облигационния заем – Набраните от емисията средства ще бъдат използвани целево от „УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД за инвестиране в дялови участия на дружества, опериращи в перспективни отрасли на българската икономика, за формиране на портфейл от инвестиции в мажоритарни, асоциирани и миноритарни дялови участия в капитала на местни компании, за инвестиции в развитието на придобитите и на съществуващите в портфейла на холдинга асоциирани и дъщерни дружества, за придобиване на вземания с цел формиране на портфейл, който ще доведе до бъдещи капиталови печалби и/или реализиране на текущ лихвен доход, за придобиване на диверсифициран портфейл от финансови инструменти, за погасяване на задълженията и оптимизиране на текущи задължения на холдинга и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Облигационен заем		
Дългосрочна част	21 500	11 760
Краткосрочна част	-	-

ОБЩО

21 500

11 760

17. Банков заем

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

30.06.2026

31.12.2025

хил. евро

хил. евро

Банков заем

Дългосрочна част

115

-

Краткосрочна част

468

-

ОБЩО

583

-

18. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочени данъчни пасиви (активи)

31.12.2025

**Признати в печалбата
или загубата**

30.06.2026

хил. евро

хил. евро

хил. евро

Преоценка на финансови активи

236

-

236

Преоценка на нед. имоти

15

-

15

Обезценка на финансови активи

(32)

-

(32)

Обезценка на вземания

(29)

-

(29)

Пренасяне на данъчни загуби

(46)

-

(46)

Неизплатени ДУК и ГД

(1)

-

(1)

103

-

103

Признати като:

Отсрочени данъчни активи

(148)

(149)

Отсрочени данъчни пасиви

252

252

**Нетно отсрочени данъчни
пасиви/(активи)**

103

103

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2024	Признати в печалбата или загубата	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Преоценка на финансови активи	209	27	236
Преоценка на нед. имоти	15	-	15
Обезценка на финансови активи	(29)	(3)	(32)
Обезценка на вземания	(32)	3	(29)
Пренасяне на данъчни загуби	(66)	(20)	(46)
Неизплатени ДУК и ГД		(1)	(1)
	97	6	103
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(127)		(149)
Отсрочени данъчни пасиви	224		252
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	97		103

Пасивите по отсрочени данъци са изчислени при действащото за 2025 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 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Печалба за периода преди данъци	-	62
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	-	(6)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	85
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	-	(553)
Финансов резултат след преобразуване	-	(349)
Очакван Разход за данъци върху дохода, в т.ч.:		
Очакван разход за текущ данък	-	-
Очакван разход за отсрочен данък	-	(6)

20.Други текущи задължения

20.1 Заеми

30.06.2026

31.12.2025

	хил. евро	хил. евро
Репо сделки	8 866	8 625
Лихви по репо сделки	30	102
Краткосрочна част по облигационен заем	-	-
Лихви по облигационен заем	140	148
Краткосрочна част по банков заем	468	-
Други Заеми	684	85
Лихви по други заеми	-	1
ОБЩО	10 188	8 961

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

	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Задължения към доставчици	6	16
Задължения за покупка на финансови активи	90	2 992
Осигурителни предприятия	-	1
Задължения към персонал	7	2
Данъчни задължения	2	2
ОБЩО	105	3 013

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.

31.12.2025	Парични изменения	Други изменения*	30.06.2026
хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро

Облигационен заем	11 908	9 542	190	21 640
Банков заем	-	583	-	583
Други заеми	8 813	603	164	9 580
Общо	20 721	10 728	354	31 803

* 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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Вземания от свързани лица в групата		
Предоставени заеми	920	171
Начислени лихви по заеми	7	7
Салдо към края на периода	927	177
	2026 хил. евро	2025 хил. евро
<u>Задължения</u>		
Получени заеми	3 691	7 177
Плащания по получен заем	(3 526)	-
Начислени лихви	267	372

Платени лихви	(407)	(180)
Задължения към свързани лица от групата	25	7 369
Салдо към края на периода	25	7 369
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори - възнаграждения	5	14
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(5)	(14)
Салдо към края на периода	-	-

21.2. Разчети със свързани лица

	30.06.2026хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи вземания от :		
- Свързани лица от групата	1 095	177
	1 095	177

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи задължения към :		
- Свързани лица от групата	7 394	7 369
- Управленски персонал	-	-
Общо задължения към свързани лица	7 394	7 369

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

30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
-------------------------	-------------------------

Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	13 855	13 079
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	-	-
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	-	-

24. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Търговски и други вземания	31 184	25 632
Вземания от свързани лица	1 095	177
Финансови инструменти	10 418	8 756
Пари и парични еквиваленти	235	136
	42 932	34 701

Финансови пасиви	30.06.2026	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро
Търговски и други задължения	105	3 013
Задължения към свързани лица	7 394	7 369
Заеми	9 580	8 814
Банков заем	583	-
Облигационен заем	21 640	11 907
	39 302	31 103

Вижте Пояснение 3.9 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в Пояснение 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:

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	31 184	25 632
Вземания от свързани лица	1 095	177
Финансови инструменти	10 418	8 756
Пари и парични еквиваленти	235	136
Балансова стойност	42 932	34 701

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	18 362	-
Вземания от клиенти по продажба на ФА	90	-
Предоставени аванси	987	-
Вземания по репо сделки	3 894	-

Заеми	4 533	-
Други	3 534	-
Очаквани кредитни загуби	(216)	-
	31 184	-

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 30 юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Търговски и други задължения	105	-	-	-
Задължения заеми	-	9 580	-	-

Банков заем	234	234	115	-
Облигационен заем	140	-	11 556	9 944
Общо	479	9 814	11 671	9 944

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Търговски и други задължения	3 013	-	-	-
Задължения заеми	-	8 961	-	-
Облигационен заем	147	-	7 556	4 704
Общо	3 160	8 961	7 556	4 704

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: котиран цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котиран 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 котирани 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 30 юни 2026 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 юни 2026 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Дългосрочни финансови активи			141	141
Краткосрочни финансови активи	10 418	-	-	10 418
31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Дългосрочни финансови активи			141	141
Краткосрочни финансови активи	8 756	-	-	8 756

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 31.12.2025 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:

Ниво 3

	хил. евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	51
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	-
Продажба на финансови активи	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	51
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:	
Придобиване на финансови активи	90
Продажба на финансови активи	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	141

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:

	30.06.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Общо собствен капитал	4 028	4 016
Общо задължения	39 302	31 206
Пари и парични еквиваленти	(235)	(136)
Нетен дълг	39 067	31 069
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:9,69	1:7,74

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 CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

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

За настоящият отчетен период 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 индивидуалния финансов отчет и датата на изготвянето му.

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА " УСТРЕМ ХОЛДИНГ " АД

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 33, ал.1, т.2 от НАРЕДБА № 2 на КФН от
19.11.2021 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода
01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

Обща информация за Дружеството

"Устрем Агро" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България по фирмено дело 9771 от 1995г. на Софийски градски съд със седалище гр. София, ул."Анджело Ронкали" № 10. 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.

Дружеството има основен капитал от 2 029 239 евро /3 978 900лв. /, разпределен на 3 978 900 бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност от 0,51 евро /1 лв. / всяка. Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

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

Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством електронната платформа INFOSTOCK – <https://www.infostock.bg/infostock/control/search?ticker=U1HA> както и на електронната си страница <http://ustremholding.com/index.php/novini/>

Важни събития за "Устрем Холдинг" АД, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

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

На 02.06.2026 г. Устрем Холдинг АД емитира облигационен заем с ISIN code BG2100023261 на стойност 10 000 000 евро, разпределен в 10 000 бр. облигации с емисионна

стойност от 1 000 евро. Лихвата е плаваща с минимална граница от 3,00 % и максимална 5,50. Сроктът на емисията е 8 години.

На 30.06.2026 г, дружеството проведе първо по ред общо събрание на облигационерите по новоемитирана емисия облигации с ISIN code BG2100023261, дневния ред на събранието е обвързан с избор на довереник на облигационерите.

На 30.06.2026 г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите, на което наред с традиционните точки от дневния ред бяха разгледани и приети изменения в Устава на дружеството. Промените имат за цел привеждане на уставния капитал на дружеството в съответствие с изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България.

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

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

След края на отчетния период в Комисия по финансов надзор е входирам проспект за допускане до търговия на регулиран пазар новоемитирана емисия облигации с ISIN code BG2100023261

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

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено "Устрем Холдинг" АД

Управление на риска

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 или "Общи" рискове

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

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

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за 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 общофирмен 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.

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

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал и свързаните дружества "Северкооп – Гъмза Холдинг" АД и „Имоти С” АД.

Няма сключвани или променяни сделките със свързани лица, които да не са оповестени в Пояснение 21 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. "Устрем Холдинг" АД няма предоставени заеми, които да са извън описани в Пояснение т. 12 от Междинния индивидуален финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. "Устрем Холдинг" АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 20 от Междинния индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, "Устрем Холдинг" АД има реализирана текуща печалба в размер на 12 хил. евро, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Устрем Холдинг" АД е 43 433 хил. евро., а собственият капитал на Дружеството възлиза на 4 028 хил. евро.

28.07.2026 г.

гр. София

С уважение:

/ Явор Ангелов /

Допълнителна информация за „Устрем Холдинг” АД, съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 19.11.2021 г. към 30.06.2026 г.

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

През отчетния период няма промяна в счетоводната политика на „Устрем Холдинг” АД.

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

През отчетния период, не са настъпили промени в групата предприятия, в която „Устрем Холдинг” АД е предприятие-майка.

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

През отчетния период не са извършени организационни промени в рамките на емитента.

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

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

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

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.06.2026 г.	
		брой акции	брой акции	брой акции	дялово участие
1	Имоти С АД	2 023 900	50.87%	2 023 900	50.87%
2	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ййст Юръп	585 000	14,70 %	585 000	14,70 %
3	Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	442 000	11.11%	-	-
4	ПОК Съгласие АД	278 000	6,99%	278 000	6,99%
5	НДФ Динамик	455 000	11,44%	455 000	11,44%
6	ДФ "Юг Маркет Максимум"	170 500	04.29%	612 500	15,39%

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

Членовете на Съвета на директорите са:

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

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

През отчетния период спрямо „Устрем Холдинг” АД няма образувани съдебни, административни или арбитражни производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал;

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

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка – 12 и точка – 20 от „Пояснения към финансовия отчет”.

28.07.2026 г.

С уважение:

гр. София

/ Явор Ангелов /

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №4
ОТНОСНО ИНДИВИДУАЛНИЯ ОТЧЕТ ЗА „УСТРЕМ ХОЛДИНГ”
АД, СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНИЯТА НА Л. 12, АЛ. 1 Т. 1 ОТ НАРЕДБА
2 ОТ 01.01.2022Г. КЪМ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:

През отчетния период няма промени в лицата упражняващи контрол върху дружеството. Съвета на директорите на „Устрем Холдинг” АД е както следва: Членовете на Съвета на директорите са:

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

Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството към 30.06.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2025 година са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.06.2026 г.	
		брой акции	брой акции	брой акции	дялово участие
1	Имоти С АД	2 023 900	50.87%	2 023 900	50.87%
2	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	585 000	14,70 %	585 000	14,70 %
3	Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	442 000	11.11%	-	-
4	ПОК Съгласие АД	278 000	6,99%	278 000	6,99%
5	НДФ Динамик	455 000	11,44%	455 000	11,44%
6	ДФ "Юг Маркет Максимум"	170 500	04.29%	612 500	15,39%

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

Не е откривано производство по несъстоятелност към „Устрем Холдинг” АД.

3. Сключване или изпълняване на съществени сделки:

През отчетния период не са сключвани и изпълнявани съществени сделки.

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

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

5. *Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната:*

- На 30.06.2026г, Общо събрание на акционерите избра “ Захари Иванов Попчев“ с № 0702 от Регистъра на ИДЕС за регистриран одитор който да извърши проверка и заверка на Годишния финансов отчет на „Устрем Холдинг” АД за 2026г.

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

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

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

През отчетния период не са извършени покупки, продажби или учредявания на участия от дъщерни дружества на емитента:

8. *Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от “Устрем Холдинг” АД:*

Свързани лица за "Устрем Холдинг" АД са членовете на съвета на директорите, дружествата "Имоти-С" АД, „Ключ България“ ЕООД и „Северкооп – Гъмза Холдинг АД.

28.07.2026 г.

гр. София

С уважение:

/ Явор Ангелов /

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.06.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на “Устрем Холдинг” АД към второ тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

28.07.2026 г.
гр. София

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

- Междинният индивидуален финансов отчет към 30.06.2026 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.
- Междинният доклад за дейността на “Устрем Холдинг” АД към второ тримесечие на 2026г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година.

28.07.2026 г.
гр. София

Декларатор: