Консолидиран финансов отчет

УСТРЕМ ХОЛДИНГ АД

30 Септември 2026 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**3**
Консолидиран отчет за финансовото състояние	**4**
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	**6**
Консолидиран отчет за паричните потоци	**7**
Пояснения към консолидирания финансов отчет	**8**

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за годината завършваща на 30 Септември 2026

	Пояснение	09.2026 '000 евро	09.2025 '000 евро
Печалба от основна дейност	8	2 749	172
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	9	(872)	(642)
Други приходи	10	872	850
Разходи за материали	11	(4)	(3)
Разходи за външни услуги	12	(1 151)	(1 036)
Разходи за амортизация	16	(3)	(4)
Разходи за персонала	13	(99)	(82)
Други разходи		(31)	(63)
Печалба/загуба преди данъци		**1 461**	**(808)**
Разход за данък върху дохода		-	-
Изменение на отсрочени данъци, нето		-	-
Печалба/загуба за за периода		**1 461**	**(808)**
Общо всеобхватен доход за периода		**1 461**	**(808)**
Общо всеобхватен доход за годината, отнасящ се до:			
Притежателите на собствен капитал на Дружеството-майка		**1 461**	**(808)**
Доход на акция в евро	14	**0,37**	**(0,20)**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

Дата на съставяне: 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27
10:44:05 +02'00'

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30 Септември 2026

	Пояснение	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	15.1	630	280
Инвестиционни имоти	16	2 377	2 380
Репутация	6	11 352	11 352
Дългосрочни финансови активи	17.1	52	51
Предплатени разходи		122	104
Нетекущи активи		**14 533**	**14 167**
Текущи активи			
Материали	18	13 897	12 297
Търговски и други вземания	19	37 035	30 932
Краткосрочни финансови активи	17.2	15 563	13 638
Предплатени разходи		67	47
Пари и парични еквиваленти	20	285	377
Текущи активи		**66 847**	**57 291**
ОБЩО АКТИВИ		**81 380**	**71 458**

Съставил:
Счетоводна Кантора Бахарян ЕООД, чрез
Такухи Бахарян
Управител

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

Дата на съставяне: 27.11.2026 г.

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 10:44:33 +02'00'

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

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

	Пояснение	2026 '000 евро	2025 '000 евро
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	21.1	2 029	2 034
Резерви	21.2	73	73
Натрупана печалба		5 954	4 478
Собствен капитал, принадлежащ на групата		**8 056**	**6 585**
Неконтролиращо участие		-	-
Общо собствен капитал		**8 056**	**6 585**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочна част на облигационен заем	22.1	33 004	24 542
Отсрочени данъци, нетно	23	377	377
Нетекущи пасиви		**33 381**	**24 919**
Текущи пасиви			
Текущи заеми	22.3	29 301	28 764
Краткосрочна част на облигационен заем	22.2	1 551	318
Задължения за данък върху дохода	24	4	4
Търговски и други задължения	25	1 665	3 498
Задължения към свързани лица	26.2	7 422	7 370
Текущи пасиви		**39 943**	**39 954**
Общо пасиви		**73 324**	**64 873**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**81 380**	**71 458**

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

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 10:44:55 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

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

Всички суми са представени в ‘000 евро	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Устрем Холдинг АД						
	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	**2 034**	**4**	**69**	**4 478**	**6 585**	**-**	**6 585**
Други изменения	**(5)**	**-**	**-**	15	10	**-**	**10**
Печалба/Загуба за периода	-	-	-	1 461	1 461	-	**1 461**
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**-**	**1 461**	**1 461**	**-**	**1 461**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**2 029**	**4**	**69**	**5 954**	**8 056**	**-**	**8 056**

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

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 10:45:18 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

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

Всички суми са представени в ‘000 евро	Собствен капитал принадлежащ на акционерите на Устрем Холдинг АД						
	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на акционерите	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	**2 034**	**4**	**5**	**4 395**	**6 438**	**-**	**6 438**
Други изменения	**-**	**-**	**64**	(64)	-	-	-
Печалба/Загуба за периода	-	-	-	147	147	-	147
Общо всеобхватен доход за периода	**-**	**-**	**-**	**147**	**147**	**-**	**147**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**2 034**	**4**	**69**	**4 478**	**6 585**	**-**	**6 585**

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

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 10:45:40 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Поясненията към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 30 септември 2026

	Пояснение	09.2026 '000 евро	09.2025 '000 евро
Оперативна дейност			
Заеми, предоставени на други предприятия		(4 994)	(1 085)
Постъпления по предоставени заеми		3 165	-
Постъпления по краткосрочни заеми		14 251	17 751
Плащания по краткосрочни заеми		(15 117)	(17 290)
Постъпления от продажба на финансови инструменти		1 328	1 566
Плащания за придобиване на финансови инструменти		(4 812)	-
Получени лихви		6	69
Постъпления от клиенти		1 201	1 072
Плащания на доставчици		(1 664)	(1 212)
Парични потоци, свързани с възнаграждения		(171)	(146)
Плащания или възстановявания на данъци върху дохода		17	13
Други парични потоци от оперативна дейност		(2 129)	515
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(8 919)**	**1 253**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти		-	-
Постъпления от бизнескомбинации		-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		-	165
Нетен поток от инвестиционна дейност		**-**	**165**
Финансова дейност			
Получени дългосрочни заеми		15 375	-
Плащания по дългосрочни заеми		(5 008)	(68)
Платени лихви		(1 455)	(1 479)
Други плащания от финансова дейност		(83)	(41)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**8 829**	(1 588)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**90**	(170)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		375	576
Пари и парични еквиваленти в края на годината		**285**	**406**

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

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 10:46:03 +02'00'

Изпълнителен директор :
Явор Ангелов

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

Пояснения към консолидирания финансов отчет представляват неразделна част от него.

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на „Устрем Холдинг" АД включва дружеството-майка, дъщерното дружество „Ключ Болгария" ЕООД и неговите дъщерни дружества към 31.12.2025 г. – „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД, „Сигма Пропърти" ЕООД, „Еуробилд" ЕООД и „Рой Мениджмънт" ЕООД.

"Устрем Холдинг" АД (Дружеството - майка) 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 2 034 379,27 евро, разпределен в 3 978 900 броя безналични акции с номинал 0,51 (петдесет и един) евро цента.

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

Явор Венциславов Ангелов

Десислава Будьонова Чакърова

Северкооп – Гъмза Холдинг АД

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

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

Йонета Миленкова - Председател, Глория Рашкова – Член.

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

Имоти - С АД - 50,87 %

НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп - 14,70 %

Конкорд Фонд 8-Алтернативен Инвестиционен Фонд -11,11%

ПОК Съгласие - 6,99%

НДФ Динамик - 11,44%

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

През представените отчетни периоди „Устрем Холдинг" АД упражнява контрол и включва в консолидацията на следните дружества:

- „Ключ Болгария" ЕООД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност Покупка на стоки или вещи, дизайн, покупка, строеж, обзавеждане на недвижими имоти ;
- „Кампус Пропърти Дивелъпмънт ЕАД" АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в недвижими имоти с цел продажба.;
- „Сигма Пропърти" ЕООД, гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти.

- „Еуробилд“ ЕООД гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност строителство и ремонт на сгради, покупка на недвижими имоти.

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

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

Към 30 септември 2026 г. в дружествата на „Устрем Холдинг” АД работят 10 служители на трудов договор и договор за управление.

Отчетите на дружеството-майка и на дружествата, включени в консолидацията, са изготвени към 30 септември 2026 г. Собственост и управление на дружеството-майка

„Устрем Холдинг“ АД е акционерно дружество съгласно българския Закон.

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

Явор Венциславов Ангелов
Десислава Будьонова Чакърова
„Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Явор Ангелов.

Акционери, притежаващи над 5% от капитала на дружеството-майка към 30 септември 2026 г.:

Групата няма крайно предприятие майка.

Имоти - С АД - 50,87 %

НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп - 14,70 %

Конкорд Фонд 8-Алтернативен Инвестиционен Фонд -11,11%

ПОК Съгласие - 6,99%

НДФ Динамик - 11,44%

1.1. Структура на Групата

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

Наименование на дъщерното дружество	**30.09.2026 % участие**	**31.12.2025 % участие**
„Ключ Болгария“ ЕООД	100.00	100.00
„Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД	100.00	100.00
„Сигма Пропърти“ ЕООД	100.00	100.00
„Еуробилд“ ЕООД	100.00	100.00
„Рой Мениджмънт“ ЕООД	100.00	100.00
„БС Билд Инвест“ ЕООД	100.00	100.00

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

2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в евро, която е функционалната валута на Дружествата от Групата. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Промени в счетоводната политика

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

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

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

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

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

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

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

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 01 януари 2027 г., но още не е приет от ЕС.
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 01 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 01 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:

- Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (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, реферирaщи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС.

3.3. Приложима мерна база

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

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

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

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

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която са регистрирани дружествата от нея, това е евро. БНБ определя обменните курсове на еврото към другите чуждестранни валути използвайки курса към съответната валута на международните пазари.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на финансовия отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от

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

4.4. База за консолидация

В консолидирания финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерните предприятия към 30 септември 2026 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.5. Бизнес комбинации

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

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

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

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

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

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

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.7. Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

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

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

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития, напр. разходи за преструктуриране, правни разходи и разходи за обезценка, когато обезценката се дължи на изолирано неповторяемо събитие. Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

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

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

4.8.1. Инвестиционни имоти

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

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на

даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Резултат от операции с инвестиционните имоти ”.

4.8.2. Репутация

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

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

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

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

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

4.8.3. Дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия

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

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

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

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието й в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното

предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

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

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

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

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

4.8.4. Имоти, машини и съоръжения

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

Групата е определила стойностен праг от 357,90 евро, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

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

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

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

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

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

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

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

4.8.5. Други нематериални активи

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

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

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

Срокът на годност по групи активи е както следва:

- софтуер - 2 години;

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

4.8.6. Акционерен капитал

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

4.8.7. Резерви и неразпределена печалба

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

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

4.8.8. Пари и парични еквиваленти

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

4.8.9. Задължения към наети лица

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

4.8.10. Приходи

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

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

1. Идентифициране на договора с клиент

2. Идентифициране на задълженията за изпълнение

3. Определяне на цената на сделката

4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

4.8.11. Приходи от лихви и дивиденти

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

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

4.8.12. Оперативни разходи

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.8.13. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.8.14. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2024 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%.

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

4.8.15. Дивиденти

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

През текущия период Групата не е разпределяла дивиденти.

4.8.16. Доход на акция

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

4.9. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

4.9.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.9.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

4.9.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

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

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

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

Търговски вземания

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

използват метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

4.9.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

4.9.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

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

4.9.6. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в отчета за финансово състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в отчета за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.
Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в отчета за финансовото състояние.

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

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.11.1. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

4.11.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

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

4.12. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При

изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 5. При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати. При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15. Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.12.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2024 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 18.1. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.12.3. Обезценка на нефинансови активи

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

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

4.12.4. Измерване на очаквани кредитни загуби

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

4.12.5. Оценяване по справедлива стойност

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

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

	30.09.2026		31.12.2025	
Име на дъщерно Дружество	**Пряко участие**	**Размер на инвестицията в хил. евро**	**Пряко участие**	**Размер на инвестицията в хил. евро**
Ключ България ЕООД	100,00	3 377	100,00	3
Сигма Пропърти ЕООД(дъщерно на Ключ България ЕООД)	100,00	-	100,00	-
Кампус Пропърти Дивелюпмънт ЕАД (дъщерно на Ключ България ЕООД)	100,00	1 868	100,00	1 868
Еуробилд ЕООД (дъщерно на Кампус Пропърти Дивелюпмънт ЕАД)	100,00	2	100,00	2
Рой Мениджмънт ЕООД (дъщерно на Сигма Пропърти ЕООД)	100,00	8	100,00	8
„БС Билд Инвест“ ЕООД	100,00	9 357	100,00	9 357

5.2. Покупка на Група Ключ България“ ЕООД

Дружеството – майка придобива 100,00 % от капитала на дъщерното дружество „Ключ България“ ЕООД на 12.06.2023 г.

Общата стойност на покупната цена е в размер на 3 хил.евро. Към датата на текущия финансов отчет Дружеството - майка е платило цялата сума.

Ефектът към датата на придобиване 12.06.2023 г е представен както следва:

	хил. евро
Основен капитал на Групата	3
Резерви	9
Фин. резултат от минали години	(263)
Текущ финансов резултат	(38)
Нетна стойност на активите	**(298)**

Финансовата информация е към 31.12.2023 г.	**Балансова стойност към датата на продажба**
	'000 евро
Имоти, машини и съоръжения	582
Репутация	3 804
Нетекущи активи	**4 386**
Материални запаси	18 899
Търговски и други вземания	4 683
Краткосрочни финансови активи	2 573
Вземания от свързани лица	-
Пари и парични еквиваленти	356
Текущи активи	**26 511**
Общо активи	**30 898**
Задължения	(31 196)
Нетни разграничими активи и пасиви	**(298)**
Платено възнаграждение	(2)
Сума на прехвърлените пари и парични еквиваленти	356
Нетен входящ паричен поток при покупка	**354**

	'000 евро
Подлежащо на получаване възнаграждение	2
Нетни активи при продажба	299
Неконтролиращо участие	-
Отписана репутация	-
Печалба/(Загуба) от сделката	**301**

6. Репутация

	хил. евро
Начално салдо 01 януари 2025г.	11 352
Крайно салдо 31 декември 2025 г.	**11 352**
Крайно салдо 30 септември 2026 г.	**11 352**

7. Отчитане по сегменти

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

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за 2026 г., както следва:

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	09.2026	09.2026	09.2026	09.2026
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Печалба/ (Загуба) от основна дейност	420	2 329	-	2 749
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	(191)	(690)	9	(872)
Други приходи	-	872	-	872
Разходи за материали	-	(4)	-	(4)
Разходи за външни услуги	(186)	(965)	-	(1 151)
Разходи за амортизация	(3)	-	-	(3)
Разходи за персонала	(17)	(82)	-	(99)
Други разходи		(31)		(31)
Печалба преди данъци	**23**	**1 429**	**9**	**1 461**
Разход за данък върху дохода	-	-	-	-
Печалба за годината	**23**	**1 429**	**9**	**1 461**
Активи на сегмента	**43 753**	**51 852**	**(14 225)**	**81 380**
Пасиви на сегмента	**39 714**	**46 620**	**(13 110)**	**73 324**

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

	Финансова дейност	Недвижими имоти	Елиминации	Общо
	12.2025	12.2025	12.2025	12.2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Печалба от основна дейност	244	1 862	-	2 106
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	36	(267)	(75)	(306)
Други приходи	1	-	-	1
Разходи за материали	-	(4)	-	(4)
Разходи за външни услуги	(197)	(1 196)	-	(1 393)
Разходи за амортизация	(5)	(1)	-	(5)
Разходи за персонала	(17)	(97)	-	(114)
Други разходи	-	(79)	-	(80)
Печалба преди данъци	**62**	**218**	(75)	**205**
Разход за данък върху дохода	(6)	(4)	-	(57)
Печалба за годината	**56**	**214**	**(75)**	**148**
Активи на сегмента	**35 222**	**46 276**	**(10 040)**	**71 458**
Пасиви на сегмента	**31 206**	**45 810**	**(12 190)**	**64 826**

8. Печалба от основна дейност

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Печалба от продажба на финансови активи	350	-
Загуба от продажба на финансови активи	(158)	-
Печалба от преоценка на финансови инструменти	2 568	201
Загуба от преоценка на финансови инструменти	(11)	(30)
Печалба / (Загуба) от основна дейност	**2 749**	**171**

9. Печалба / (Загуба) от финансова дейност

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Приходи от лихви и неустойки	1 081	1 015
Разходи за лихви и неустойки	(1 836)	(1 656)
Загуба от кредитна обезценка на вземания	(47)	(22)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	10	69
Други финансови разходи	(91)	(48)
Приходи от превалутиране	11	-
Печалба / (Загуба) от финансова дейност	**(872)**	**(642)**

10. Други приходи

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Финансирания от бюджета	-	-
Продажба на нетекущи активи	-	-
Наеми	872	850
Приходи от промяна в справедливата стойност на активи	-	-
Други приходи	-	-
	872	**850**

11. Разходи за материали

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Консумативи	(4)	(2)
Аксесоари	(-)	(-)
	(4)	**(2)**

12. Разходи за външни услуги

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Застраховки	(67)	(60)
Наеми	(771)	(701)
Комунални услуги	(61)	(53)
Професионални услуги	(131)	(84)
Правни услуги	(1)	(-)
Счетоводни услуги и одит	(41)	(44)
Такси КФН и БФБ	(9)	(4)
ЦД и Сервиз финансови пазари	(4)	(5)
Такса Банка довереник	(14)	(20)
Други	(52)	(65)
	(1 151)	**(1 036)**

13. Разходи за персонал

	09.2026 хил. евро	09.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(87)	(71)
Разходи за осигуровки	(12)	(11)
	(99)	**(82)**

14. Доход на акция

	09.2026 в евро	09.2025 в евро
Печалба подлежаща на разпределение	1 461 000	(808 352)
Средно-претеглен брой акции	3 978 900	3 978 900
	0,37	**(0,20)**

15. Дълготрайни материални и нематериални активи

15.1. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земи (терени) хил. евро	Машини хил. евро	Общо хил. евро
Отчетна стойност:			
Салдо към 1 Януари 2025 г.	**280**	**-**	**280**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**280**	**-**	**280**
Амортизация:		-	
Салдо към 31 декември 2025 г.	**280**	**-**	**280**
Балансова стойност към 1 Януари 2026 г.	**280**	**-**	**280**
промяна в справедливата стойност	**350**	**-**	**350**
Придобити активи	**-**	**-**	**-**
Амортизация:	**-**	**-**	**-**
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**630**	**-**	**630**

Към 30 септември 2026 г. върху имоти, машини и съоръжения на Групата няма наложени тежести. Групата няма поети ангажименти за закупуването на имоти, машини и съоръжения.

16. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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:

	Земи (терени) хил. евро	Машини хил. евро	Общо хил. евро
Отчетна стойност:			
Салдо към 1 Януари 2025 г.	**2 385**	**-**	**2 385**
Придобити	-		-
Промяна в справедливата стойност	(5)		(5)
Салдо към 31 декември 2025 г.	**2 380**	**-**	**2 380**
Амортизация:			
Салдо към 31 декември 2025 г.	**2 380**	**-**	**2 380**
Балансова стойност към 1 Януари 2026 г.	**2 380**		**2 380**
Придобити активи	**-**		**-**
Промяна в справедливата стойност	**(3)**	**-**	**(3)**
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**2 377**	**-**	**2 377**

Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение по заеми.

17. Финансови активи

17.1. Дългосрочни финансови активи

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

	30.09.26 хил. евро	31.12.25 хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Некотирани капиталови инструменти	52	51
	52	**51**

17.2. 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 Групата е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Инвестиции в акции и дялове	7 632	6 159
Акции, заложени по репо сделки	7 931	7 479
ОБЩО	**15 563**	**13 638**

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Некотирани капиталови инструменти	27	507
Борсови капиталови инструменти	11 934	9 957
Дялове в колективни инвестиционни схеми	3 620	3 174
ОБЩО	**15 563**	**13 638**

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 „.

18. Материални запаси

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Незавършено производство	87	87
Готова продукция	13 810	12 210
Обзавеждане	-	-
	13 897	**12 297**

19. Търговски и други вземания

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Краткосрочни търговски и други вземания		
Вземания по договори за цесия	26 286	20 719
Аванси за покупка на финансови активи	993	1 333
Аванс за покупка на недвижими имоти	-	-
Вземания по репо сделки	3 932	3 820
Вземания от клиенти	217	217
Вземания от клиенти по продажба на ФИ	21	17
Заеми	4 622	3 906
Данъчни вземания	3	11
Други вземания	961	909
ОБЩО	**37 035**	**30 932**

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

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.
Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответно имаме връщане на обезценка в размер на 10 хил. евро (2025 г.: 42 евро) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност”.
Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Салдо в началото на периода	(180)	(211)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(46)	(40)
Възстановени кредитни загуби	10	71
Салдо към края на периода	**(216)**	**(180)**

20. Парични средства

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Парични средства в евро	285	377
ОБЩО	**285**	**377**

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

21. Собствен капитал

21.1. Акционерен капитал

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

Към 31 декември 2025 г. капиталът на майката "Устрем Холдинг" АД е 2 034 379,27 евро, разпределен в 3 978 900 броя поименни акции с номинална стойност 0.51 евро цента за всяка.

21.2. Резерви

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Премиен резерв	4	4
Законови резерви	69	69
ОБЩО	**73**	**73**

22. Задължения по дългосрочни и краткосрочни заеми

	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	22.2	-	-
Облигационен заем	22.1	33 004	24 542

		33 004	**24 542**
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем – главница	22.3	19 128	18 662
Банков заем – лихва	22.3	-	8
Облигационен заем – главница	22.2	1 278	-
Облигационен заем - лихва	22.2	273	318
		20 679	**318**
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции - главници	22.3	843	844
Заеми от нефинансови институции – лихви	22.3	330	522
Репо сделки	22.3	8 942	8 626
Лихви по репо сделки	22.3	58	102
		10 173	**10 094**
Общо заеми		**63 966**	**53 627**

22.1. Облигационни заеми

На 03.06.2018 г. Дружество - майка Устрем Холдинг АД издава облигация с ISIN код BG2100010193 - 22 000 бр. с номинална стойност 511,29 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е11 248 421,39 евро . Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 31.05.2019 г., като последното лихвено плащане е с падеж 31.05.2027 г. Падежите на главничните плащания започват от 30.11.2022 г., отново на 6 месечен период като последното плащане следва да бъде направено на 31.05.2027 г.Облигациония заем е предсрочно погасен.

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

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

главница в размер на 11 759713,26 евро;

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

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

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

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

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

На 26.01.2024г., Дъщерното дружество"КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ" издава облигация с ISIN код BG 2100002240 25 000 бр. с номинална стойност 511.29 евро/бр. Общият размер на облигационния заем е 12 782 297,03 евро. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на 6 месечен период, считано от 26.07.2024 г., като последното лихвено плащане е с падеж 26.01.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 26.07.2027 г., отново на 6 месечен период, като последното плащане следва да бъде направено на 26.01.2032 г. Начислените лихви към облигационерите към 30.09.2026 г. са в размер на 313 хил.евро. Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани от „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД за придобивания на дялови участия в капитала на компании от разнообрани икономически сектори, придобиване на други финансови инструменти и активи, за подобряване на финансовия резултат на дружеството в дългосрочен план, погасяване на задължения на дружеството или на негови дъщерни дружества. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на инвестициите на Дружеството с цел формиране на разнообразни.

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

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

задълженията и оптимизиране на текущи задължения на холдинга и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

22.2. Банкови заеми

На 27.02.2023 г. Дъщерното дружество Еуробилд ЕООД сключва договор за заем за сумата от 18 662 хил. евро при променлива годишна лихва формирана от променлив РЛПККК в BGN плюс договорена надбавка за кредитен риск в размер на 1,41 (една цяло и четиридесет и едно) пункта, но не по – малко от 2,2 %. При сключване на настоящия договор общо договорения лихвен процент по кредита е в размер на 2,2 %. Лихвата се изчислява на база 365/360 дни. Начислява се ежемесечно. Срока на кредита е 24 месеца с краен срок на издължаване 27.02.2025 г. Главнично плащане е еднократно на датата на падежа на банковия заем. Банковият заем е обезпечен със две сграда със смесено предназначение. Банковия кредит е предоговорен и е със срок до 12 месеца.

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

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

	30.09.2026 хил. евро	**31.12.2025 хил. евро**
до 12 месеца	19 128	18 672
Над 1 година	-	-
ОБЩО	**19 128**	**18 672**

22.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността й и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти –

акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 6,00% и 6,6%.

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Отворени репо сделки	8 942	8 626
Лихви по репо сделки	58	102
ОБЩО	**9 000**	**8 728**

22.4. Заеми от нефинансови институции

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Други заеми	843	844
Лихви по заеми	330	522
ОБЩО	**1 173**	**1 366**

22.5. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на Групата

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

	31.12.2025 '000 евро	Парични изменения '000 евро	Други изменения* '000 евро	30.09.2026 '000 евро
Облигационен заем	24 860	8 954	741	34 555
Банкови заеми	18 670	466	(8)	19 128
Репо сделки	8 728	2	270	9 000
Други заеми	1 366	(264)	71	1 173
Общо	**53 624**	**9 158**	**1 074**	**63 856**

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

23. Отсрочени данъци, нетно

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2025	Признати в печалбата или загубата	30.09.2026
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Преоценка на финансови активи	191		191
Обезценка на финансови активи	(27)		(27)
Обезценка на вземания	(14)		(14)
Неизползвани данъчни загуби	(37)		(37)
Неизплатени ДУК и ГД	(1)		(1)
	43		43
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	**43**		**43**
Отсрочени данъчни пасиви	**(420)**		**(420)**
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**(377)**		**(377)**

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	01.01.2025	Признати в печалбата или загубата	31.12.2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Преоценка на финансови активи	163	28	191
Обезценка на финансови активи	(24)	(3)	(27)
Обезценка на вземания	(17)	3	(14)
Неизползвани данъчни загуби	(64)	27	(37)
Неизплатени ДУК и ГД	-	(1)	(1)
	90	54	43
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	**90**	(47)	**43**
Отсрочени данъчни пасиви	**(413)**	(7)	**(420)**
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	**(323)**	**(265)**	**(377)**

Пасивът е изчислен при действащото за 2025 г. (2024 г.) данъчно законодателство - данъчна ставка от 10%.

24. Задължения за данъци върху дохода

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Печалба за периода преди данъци	-	246
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	**(-)**	**(24)**
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	-	137
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(-)	(558)
Очакван разход/(приход) за данъци върху дохода, в т.ч.:	**(-)**	**(57)**
Очакван разход за текущ данък	(-)	3
Очакван разход за отсрочен данък	(-)	(54)

25. Търговски и други задължения

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Търговски и други задължения		
Задължения за покупка на финансови активи	1 375	2 992
Аванси	-	-
Задължения към доставчици	183	287
Данъчни задължения	8	7
Персонал	14	10
Осигурителни предприятия	2	4
Други задължения	83	198
	1 665	**3 498**

26. Свързани предприятия

Свързаните лица за "Устрем Холдинг" АД са "Имоти - С" АД, както и дъщерните дружества на „Имоти – С“ АД – „Имоти – Т“ ЕООД, Изгрев Реал Естейт ЕООД, Сигничър Пропъртис Сашо Попов ЕООД и Северкооп Гъмза Холдинг АД. Свързани лица са и членовете на Съвета на Директорите.

26.1. Сделки със свързани лица през годината

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Вземания		
Сделки със собственици		
Предоставен заем	**-**	-
Постъпления по предоставен заем	**-**	-
Вземания от собственици през периода, нетно	**-**	**-**

Задължения		
Сделки със собственици		
Получени заеми	474	7 177
Плащания по получени заеми	(309)	-
Начислени лихви	388	373
Платени лихви	(499)	(180)
Задължения към собственици през периода, нетно	**54**	**7 370**
Сделки с ключов управленски персонал		
Управленски договори – възнаграждения	87	25
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(87)	(24)
Общо обороти	**-**	**1**

26.2. Неуредени разчети със свързани лица към края на годината

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Текущи вземания от :		
Общо вземания от свързани лица		
Текущи задължения към :		
- Собственици	7 422	7 369
- Ключов управленски персонал	-	1
Общо задължения към свързани лица	**7 422**	**7 370**

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

27. Безналични сделки

През текущия период Групата не е осъществявала безналични сделки.

28. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви :

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	10 724	10 724
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	2 130	2 130
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	2 130	2 130

29. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**30.09.2026 хил. евро**	**31.12.2025 хил. евро**
Търговски и други вземания	37 035	30 932
Финансови инструменти	15 563	13 638
Пари и парични еквиваленти	285	377
	52 883	**44 947**

Финансови пасиви	**30.09.2026 хил. евро**	**31.12.2025 хил. евро**
Търговски и други задължения	1 665	3 498
Задължения към свързани лица	7 422	7 370
Заеми	29 301	28 764
Облигационен заем	34 555	24 860
	72 943	**64 492**

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

30. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

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

30.1. Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на

инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и 30 септември 2026 г. част от Дружествата от Групата са изложени на съществен риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като Групата се финансира частично от получени банкови заеми, които са отпуснати при плаващи лихвени проценти, а предоставените заеми са отпуснати при фиксирани лихви. Евентуалното увеличение на БПЛ или РЛПККК, който се определя на база на методиката на банката по кредитите на корпоративните клиенти, би довело до увеличение на лихвите, които Групата дължи по част от получените привлечени средства и да бъде изложена на риск. Ръководството на Групата не очаква в близко бъдеще значително увеличение на плаващите компоненти на лихвените проценти по получените банкови заеми.
Представените по-долу таблици показват чувствителността на нетния финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на изменение от 1%. Всички други параметри са приети за константни.

	Нетен финансов резултат		**Собствен капитал**	
	увеличение на лихвения процент с 1%	**намаление на лихвения процент с 1%**	**увеличение на лихвения процент с 1%**	**намаление на лихвения процент с 1%**
30 септември 2026 г.				
Банкови заеми	1 270	1 652	7 865	8 247
31 декември 2025 г.				
Банкови заеми	8	381	6 446	6 819

30.2. Анализ на кредитния риск

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

	30.09.2026 хил. евро	**31.12.2025 хил. евро**
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	37 035	30 932
Финансови инструменти	15 563	13 638
Пари и парични еквиваленти	285	377
Балансова стойност	**52 883**	**44 947**

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

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

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

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

	Фаза 1	**Фаза 2**	**Общо**
Вземания по договори за цесия	26 448	-	26 448
Вземания от клиенти по покупка на ФА	21	-	21
Аванси за покупка на финансови активи	1 003	-	1 003
Клиенти	217	-	217
Вземания по репо сделки	3 932	-	3 932
Заеми	4 669	-	4 669
Други	964	-	964
Очаквани кредитни загуби	(219)	-	(219)
	37 035	**-**	**37 035**

30.3. Анализ на ликвидния риск

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

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

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

30 септември 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Търговски и други задължения		1 665	-	-
Задължения към свързани лица	-	7 422	-	-
Задължения по облигационен заем	273	1 278	23 060	9 944
Задължения по банков заем	18 895	233	-	-
Други заеми	-	10 173	-	-
Други задължения	-	-	-	-
Общо	**19 168**	**20 771**	**23 060**	**9 944**

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	-	3 498	-	-
Задължения към свързани лица	1	7 369	-	-
Задължения по облигационен заем	317	-	29 548	4 704
Задължения по банков заем	18 672	-	-	-
Други заеми	-	10 092	-	-
Други задължения	-	-	-	-
Общо	**18 990**	**20 959**	**29 548**	**4 704**

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

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

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

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

• Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

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

30.4. Оценяване по справедлива стойност

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

30 септември 2026 г.	**Ниво 1**	**Ниво 2**	**Ниво 3**	**Общо**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**	**хил. евро**
Дългосрочни финансови активи	-	-	52	52
Краткосрочни финансови активи	15 563	-	-	15 563

31 декември 2025 г.	**Ниво 1**	**Ниво 2**	**Ниво 3**	**Общо**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**	**хил. евро**
Дългосрочни финансови активи	-	-	51	51
Краткосрочни финансови активи	13 638	-	-	13 638

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)
Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса към 30 септември 2026 г.

Земя и сгради (Ниво 2)

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

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

Краткосрочни и дългосрочни финансови активи (Ниво 3)

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

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

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

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

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

	Ниво 3 **хил. евро**
Салдо към 1 януари 2025 г.	51
Салдо към 31 декември 2025 г.	**51**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**52**

31. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

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

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

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Собствен капитал	**8 056**	**6 585**
Капитал	8 056	6 585
Заеми	72 943	64 492
- Пари и парични еквиваленти	(285)	(377)
Нетен дълг	**72 658**	**64 114**
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	**80 714**	**70 747**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**90,02%**	**90,63%**

32. Няма съществена промяна в Коефициента на задлъжнялост през септември 2026 г. в сравнение с коефициента през декември 2025 г.

33. Изявление във вразка 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 Групата развива дейността си.

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

34. 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.

35. Събития след края на отчетния период

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

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

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

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

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА " 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. – 30.09.2026 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 , разпределен на 3 978 900 бр. обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност от 0,51 еверо всяка. Органът на управление на Дружеството се състои от Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

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 и неговите дъщерни дружества, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026г.

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. Срокът на емисията е 8 години.

На 30.06.2026 г, дружеството проведе първо по ред общо събрание на облигацинерите 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.

През отчетния период в Комисия по финансов надзор е входирам проспект за допускане до търговия на регулиран пазар новоемитирана емисия облигации с ISIN code BG2100023261.
На 24.09.2026 г. Комисия по финансов надзор потвърждава проспекта по облигационна емисия с ISIN code BG2100023261 и издава разрешенение за допуснаке на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар.

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

Важни събития, настъпили в Дружеството и неговите дъщерни дружества, след края на отчетния период

След края на отчетния период в Българска фондова борса въвежда за търговия облигации с ISIN code BG2100023261 считано от 09.10.2026 г.

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 и неговите дъщерни дружества.

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 инвстиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Макроикономическият риск се характеризира чрез основните макроикономически индикатори - брутен вътрешен продукт, валутни курсове, лихвени равнища, инфлация, бюджетен дефицит, безработица и др. Лихвените равнища не се отразиха пряко върху дейността на дружеството, тъй като не е използвало банкови кредити, но плащането на лихви по депозити и получаването на лихви по кредити за оборотно финансиране са свързани с пазарната лихва. Равнището на инфлация влияе пряко върху възвращаемостта на инвестициите на "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, „Имоти С” АД, „Ключ Болгария“ ЕООД, „Кампус Пропърти Дивелъпмънт“ ЕАД, „Сигма Пропърти“ ЕООД, „Еуробилд“ ЕООД, „Рой Мениджмънт“ ЕООД.

Няма сключвани или променяни сделките със свързани лица, които да не са оповестени в Пояснение 26 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

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

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Устрем Холдинг"АД няма предоставени заеми, които да са извън описани в Пояснение т. 19 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. "Устрем Холдинг"АД няма получени заеми, които да са извън описаните в Пояснение т. 22 и 25 от Междинния консолидиран финансов отчет на дружеството.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготовяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, "Устрем Холдинг"АД има реализирана печалба в размер на 1 461 хил. евро, произтичаща от дейността на Дружеството. Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на "Устрем Холдинг"АД е 81 380 хил. евро., а собственият капитал на Дружеството възлиза на 8 056 хил. евро.

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

27.11.2026 г. С уважение: …….....……..

гр. София / Явор Ангелов /

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

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

През отчетния период няма промяна в счетоводната политика на „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 други 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 и засягащи други предприятия от групата на емитента;

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

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

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

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.09.2026 г.	
		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%

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Устрем Холдинг“ АД и неговите дъщерни дружества.

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

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

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

През отчетния период, дружеството не е заемало, предоставяло гаранции или поемало задължения, освен подробно описаните в точка – 19, точка – 22 и точка – 25 от „Пояснения към консолидирания финансовия отчет”.

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

27.11.2026 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 ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.

I. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:

1. През отчетния период няма промени в лицата упражняващи контрол върху дружеството. Съвета на директорите на „Устрем Холдинг" АД е както следва: Членовете на Съвета на директорите са:
   - Десислава Будьонова Чакърова
   - Северкооп – Гъмза Холдинг АД
   - Явор Венциславов Ангелов

Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов (изпълнителен директор)

Лицата, които притежават над 5 % от капитала на дружеството към 30.09.2026 г. и промените в притежаваните от тях акции спрямо края на финансовата 2025 година са както следва:

№ по ред	Наименование на акционера	Състояние към 31.12.2025 г.		Състояние към 30.09.2026 г.	
		брой акции	брой акции	брой акции	дялово участие
1	Имоти С АД	2 023 900	50.87%	2 023 900	50.87%
2	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	585 000	14,70 %	585 000	14,70 %
3	Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен Фонд АД	442 000	11.11%	-	-
4	ПОК Съгласие АД	278 000	6,99%	278 000	6,99%
5	НДФ Динамик	455 000	11,44%	455 000	11,44%
6	ДФ "Юг Маркет Максимум"	170 500	04.29%	612 500	15,39%

2. **„Ключ България" ЕООД** Дружеството е учредено на 17.09.2008г., към 30.09.2026 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Устрем Холдинг" АД.

3. **„Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД** Дружеството е учредено на 05.01.2016г., към 30.09.2026 за изпълнителен директор е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Ключ България" ЕООД.

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

4. **„Сигма Пропърти" ЕООД** Дружеството е учредено на 28.06.2008г., към 30.09.2026 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Ключ България" ЕООД.

5. **„Еуробилд" ЕООД** Дружеството е учредено на 11.12.2008г., към 30.09.2026 за управител е избран Георги Стефанов Георгиев, едноличен собственик на капитала е „Кампус Пропърти Дивелъпмънт" ЕАД.

6. **„Рой Мениджмънт“ ЕООД** Дружеството е учредено на 22.06.2008г., към 30.09.2026 за управител е избран Стоян Първанов Гочев, едноличен собственик на капитала е „Сигма Пропърти“ ЕООД.

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

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

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

През отчетния период не са сключвани и изпълнявани съществени сделки.

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

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

V. ***Промяна на одиторите на дружеството 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 Годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на „Устрем Холдинг” АД за 2026г.

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

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

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

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

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

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

YAVOR VENTSISLAVOV ANGELOV

27.11.2026 г. С уважение: ……

гр. София / Явор Ангелов /

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

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

YAVOR
VENTSISLAVOV
ANGELOV

27.11.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

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

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

Takuhi Varuzhan Baharyan
Takuhi Varuzhan Baharyan
2026.11.27 10:46:59 +02'00'

27.11.2026 г. Декларатор: ……..

гр. София