Годишен Консолидиран Финансов отчет

ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД

31 декември 2025 г.

ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП АД
ЕИК 831522132

България, София 1303
Бул. Тодор Александров № 73

Представляващ
Изпълнителен директор: Величка Сахакян

Банки
Уникредит Булбанк АД
Тексим Банк АД

Одитор
Захари Попчев, ДЕС 0702

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ **4**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД **5**

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ **6**

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ **7**

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ **8-27**

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА, в т.ч.: ***28-51***

- ***ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ОТ НАРЕДБА № 2 ….. 45-51***
- ***ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.10, Т.4 ОТ НАРЕДБА № 2 ……. 51***

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ …… 52-55

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ОТГОВОРНИТЕ ЛИЦА ПО ЧЛ.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК ……. 56

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР …… 57

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Съдържание	Бележки	2025 г. BGN(000)	2024 г. BGN(000)
АКТИВИ			
Нетекущи активи		**28 200**	**4 100**
Дълготрайни материални активи	6.9	3	4
Инвестиции в асоциирани предприятия	6.6.1	733	168
Инвестиционни имоти	6.6.2	16 128	-
Нетекущи финансови активи	6.11.1	9 443	3 430
Вземания от свързани лица	7.1.1	1 653	-
Репутация	6.11.3	240	498
Текущи активи		**32 600**	**7 657**
Парични средства	6.10	126	383
Материални запаси		1	-
Търговски и други вземания	6.11.4	16 639	5 429
Текущи финансови активи	6.11.2	15 834	1 845
ОБЩО АКТИВИ		**60 800**	**11 757**
ПАСИВИ			
Собствен капитал		**14 342**	**2 232**
Основен капитал	6.11	300	300
Резерви		73	73
Натрупана печалба/загуба		7 072	1 502
Собствен капитал, принадлежащ на групата		**7 445**	**1 875**
Неконтролиращо участие		6 897	357
Нетекущи задължения	6.16.1	**24 136**	**5 040**
Задължения по облигационен заем		24 000	5000
Други дългосрочни задължения		-	-
Отсрочени данъци		136	40
Текущи пасиви		**22 322**	**4 485**
Краткосрочна част на облигационен заем	6.16.2	342	26
Други финансови задължения	6.16.2	12 460	-
Задължения към свързани лица	7.1.2	273	20
Търговски и други задължения	6.16.2	9 210	4 395
Задължения към персонал	6.15	25	7
Данъчни задължения	6.16.3	12	37
ОБЩО ПАСИВИ		**46 458**	**9 525**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВ		**60 800**	**11 757**

Дата: 29.04.2026 г.

Изготвил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Date: 2026.04.29 12:09:28 +03'00'

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез Силвия Йорданова

Изпълнителен директор: VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Date: 2026.04.29 12:13:58 +03'00'

Величка Сакахян

Заверил съгласно одиторски доклад 29.04.2026 г.:
ДЕС Захари Попчев- регистриран одитор № 0702

Zahari Ivanov Popchev
Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev
Date: 2026.04.29 13:09:03 +03'00'

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(представен в единен отчет)

	Бележки	2025 г.	2024 г.
		BGN(000)	BGN(000)
Приходи	6.4.1	50	693
Разходи за дейността		**(1 050)**	**(865)**
Разходи за материали	6.4.2	(5)	(1)
Разходи за външни услуги	6.4.3	(700)	(698)
Разходи за персонала	6.4.4	(275)	(70)
Разходи за амортизация	6.4.6	(1)	(-)
Други разходи за дейността	6.4.7	(69)	(96)
Печалба/загуба от дейността		**(1000)**	**(172)**
Финансови приходи	6.4.8	8 409	2 442
Финансови разходи	6.4.8	(1 477)	(384)
Печалба/загуба преди данъци		**5 932**	**1 886**
Данък върху печалбата	6.9.1	(106)	(58)
Печалба/загуба след данъчно облагане		**5 826**	**1 828**
Всеобхватен доход за периода		**5 826**	**1 828**
Неконтролиращо участие		**(8)**	**332**
Притежателите на собствен капитал на Дружеството- майка		**5 834**	**1 496**
Нетен доход на акция	6.14.	**19.45**	**4.99**

Дата: 29.04.2026 г.

Изготвил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA — Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Date: 2026.04.29 12:09:44 +03'00'

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез Силвия Йорданова

Изпълнителен директор: VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN — Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN Date: 2026.04.29 12:14:31 +03'00'

Величка Сакахян

Заверил съгласно одиторски доклад 29.04.2026 г.:
ДЕС Захари Попчев- регистриран одитор № 0702

Zahari Ivanov Popchev — Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev Date: 2026.04.29 13:09:35 +03'00'

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Всички суми са представени в ‘000 лв.

Показатели	Основен капитал	Други резерви	Неразпределени печалби	(Натрупани загуби)	Текуща печалба(загуба)	Общо собствен капитал на майката	Неконтролиращо участие (НКУ)	Общо собствен капитал
Баланс към 01 януари 2025	300	73	6	-	1 496	1 875	357	2 232
Промени в счетоводната политика	-	-	-	-	-	-	-	-
Баланс към 01 януари 2025	**300**	**73**	**6**	**-**	**1 496**	**1 875**	**357**	**2,232**
Дял на НКУ при придобиване							6 548	6 548
Дял на НКУ при продажба					(264)	(264)		(264)
Общо всеобхватен доход за периода					**5 834**	**5 834**	**(8)**	**5 826**
Баланс към 31 декември 2025	**300**	**73**	**6**	**-**	**7 072**	**7,445**	**6 897**	**14 342**

Показатели	Основен капитал	Други резерви	Неразпределени печалби	(Натрупани загуби)	Текуща печалба(загуба)	Общо собствен капитал	Неконтролиращ участие (НКУ	Общо собствен капитал
Баланс към 01 януари 2024	300	73	-	(55)	888	1 206		1 206
Промени в счетоводната политика	-	-	-	-	-	-	-	-
Баланс към 01 януари 2024	**300**	**73**	**-**	**(55)**	**888**	**1 206**		**1 206**
Дял на НКУ при придобиване						-	25	25
Общо всеобхватен доход за периода					**1 496**	**1 496**	**332**	**1 828**
Разпределения на печалбата			**833**	**55**	**(888)**	**-**	**-**	
Разпределен дивидент			827		(827)	**(827)**		**(827)**
Баланс към 31.12.2024 г.	**300**	**73**	**6**	**-**	**1 496**	**1 875**	**357**	**2 232**

Дата: 29.04.2026 г.

Изготвил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Date: 2026.04.29 12:09:55 +03'00'
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез Силвия Йорданова

Изпълнителен директор: VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN Date: 2026.04.29 12:14:59 +03'00'
Величка Сакахян

Заверил съгласно одиторски доклад 29.04.2026 г.:
ДЕС Захари Попчев- регистриран одитор № 0702

Zahari Ivanov Popchev Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev Date: 2026.04.29 13:10:03 +03'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

	2025 BGN`000	2024 BGN`000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1	695
Плащания на доставчици	(718)	(803)
Парични потоци, свързани с възнаграждения	(251)	(88)
Платени данъци върху печалбата	(1)	(22)
Плащания или възстановявания на данъци	(36)	22
Други парични потоци от основна дейност	(21)	17
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**(1 026)**	**(179)**
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на нетекущи активи	135	-
Плащания, свързани с нетекущи активи	(2 674)	-
Парични потоци от бизнескомбинации	5	-
Предоставени заеми	(46 852)	(5 078)
Възстановени предоставени заеми	33 163	2 340
Получени лихви	609	141
Получени дивиденти	195	
Постъпления от продажба на финансови инструменти	15 926	16 360
Плащания за придобиване на финансови инструменти	(14 595)	(18 917)
Други плащания от инвестиционна дейност	-	(1 025)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**(14 088)**	**(6 179)**
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ЦК	10 000	-
Плащания за обратно изкупуване на ЦК	(7 340)	-
Постъпления от заеми	45 148	8 672
Плащания по заеми	(31 936)	(2 035)
Платени лихви	(1 086)	(342)
Други парични потоци от финансова дейност	71	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**14 857**	**6 293**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**(257)**	**(65)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	383	448
Пари и парични еквиваленти в края на годината	**126**	**383**

Дата: 29.04.2026 г.

Изготвил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Date: 2026.04.29 12:10:16 +03'00'

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез Силвия Йорданова

Изпълнителен директор: VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Date: 2026.04.29 12:15:28 +03'00'

(Величка Сакахян)

Заверил съгласно одиторски доклад 29.04.2026 г.:
ДЕС Захари Попчев- регистриран одитор № 0702

Zahari Ivanov Popchev
Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev
Date: 2026.04.29 13:10:23 +03'00'

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

1. Обща информация

„ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ - дружеството майка е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831522132, като от учредяването му до 10.01.2024 г. е с наименование „АВАЛ ИН“.
До средата на 2023 г. „АВАЛ ИН“ АД е лицензиран инвестиционен посредник /Решение № 103-ИП/11.06.1997г. на Комисията по ценни книжа и фондови борси, Решение № 134-ИП/28.06.2000г. на Държавната комисия по ценни книжа, Решение № 522-ИП/17.08.2005г. на Комисията за финансов надзор, Разрешение № РГ 03-0010/02.09.2006г., Решение № 220-ИП/28.03.2013г. и Лиценз № РГ-03-0010/10.05.2013г. на Комисията за финансов надзор/.

Държава на регистрация на предприятието: Република България. Седалище и адрес на управление: гр.София, бул.“Тодор Александров” № 73.

Адрес за кореспонденция и извършване на дейността: София 1303, бул. Тодор Александров № 73. Дружеството майка няма клонове, регистрирани по Търговския закон.

1.2. Структура на Групата

Структурата на Групата включва „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД като дружество-майка и посочените по-долу дъщерни дружества:

Дружество	Държава	% от капитала, принадлежащ на Групата
„Адструм Лимитед“	Кипър	100%
„Туристинвест“ АД	България	99,47%
„Агрикълчър Инвест“ АД	България	54,27%
„Софи‘с Трейд“ ЕООД	България	100%
„Харт Елас“ ЕООД	България	100%
„Грийн Хил Парк 2022“ АД	България	50%- дъщерно на „Туристинвест“ АД
„Хисар 3“ ЕООД	България	100%-дъщерно на „Туристинвест“ АД

Към 31.12.2025 г. средно-списъчният състав на персонала в групата е 8 служители.

2. Собственост и управление на Групата

Предприятието майка е акционерно дружество. Капиталът на дружеството майка е в размер на 300 000 (триста хиляди) лева, разпределен в 300 000 (триста хиляди) броя поименни безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев и е изцяло внесен.

Към 31.12.2025 г. акционери на дружеството майка са 6 юридически лица и 2 физически лица, а капиталът на дружеството е разпределен както следва:

		2025		2024	
		Брой акции	**%**	**Брой акции**	**%**
Юридически лица		241 500	80,50	196 500	65,50
Физически лица		58 500	19,50	103 500	34,50
	общо	**300 000**	**100**	**300 000**	**100**

Дружеството майка е с едностепенна система на управление. Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД
- Величка Маринова Сахакян – Изпълнителен директор и член на СД
- Павлина Спасова Шербетова – член на СД

Към 31.12.2025 г. Дружеството майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор Величка Сахакян.

3. Предмет на дейност. Важни промени в дейността на дружеството майка

До средата на 2023 г. „АВАЛ ИН“ АД („ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“) е лицензиран инвестиционен посредник /Решение № 103-ИП/11.06.1997г. на Комисията по ценни книжа и фондови борси, Решение № 134-ИП/28.06.2000г. на Държавната комисия по ценни книжа, Решение № 522-ИП/17.08.2005г. на Комисията за финансов надзор, Разрешение № РГ 03-0010/02.09.2006г., Решение № 220-ИП/28.03.2013г. и Лиценз № РГ-03-0010/10.05.2013г. на Комисията за финансов надзор/.

Проведеното на 15.11.2022г. извънредно Общо събрание на акционерите на „АВАЛ ИН” АД е взело решение за отказ от дейност като инвестиционен посредник и продължаване с друг предмет на дейност. С решение № 670-ИП/29.06.2023г. Комисията за финансов надзор (КФН) отнема издадения лиценз на „АВАЛ ИН” АД, в резултат на което, на 06.07.2023 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е променен основния предмет на дейност на дружеството, а именно: консултантски услуги, пазарни анализи и прогнози, услуги по преобразуване на търговски дружества – сливания, придобивания, посредничество и представителство на чужди и български юридически и физически лица, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

На 11.01.2024 г. в Търговския регистър е вписана нова промяна в предмета на дейност на Дружеството - Консултантски услуги, пазарни анализи и прогнози, услуги по преобразуване на търговски дружества – сливания, придобивания, посредничество и представителство на чужди и български юридически и физически лица. Придобиване и управление на дялови участия в български и чуждестранни дружества, дялово финансиране, мецанин финансиране, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

Информацията, която се представя в баланса и в отчета за приходите и разходите се оповестява под формата на бележки към финансовите отчети съгласно Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на съвета от 26 юни 2013 година относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия и за изменение на Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент.

За дружеството са приложими МСС. Специфичният характер на дейността предопределя преимущественото прилагане на МСС 32 – Финансови инструменти – оповестяване и представяне, МСФО 9 – Финансови инструменти – признаване и оценяване, МСС 36 – Обезценка на активи, МСС 21 – Ефекти от промени във валутните курсове и спазване изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазара на финансовите инструменти и свързаните с него наредби.

ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ГРУПАТА

4. Основа за изготвяне на финансовите отчети

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за

финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations).
Настоящите финансови отчети към 31.12.2025 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСФО, при спазване на принципите на действащо предприятие, текущо начисляване на приходите и разходите, вярно и честно представяне на информацията, същественост, предпазливост, предимство на съдържанието пред формата.

Групата води своето счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с основните принципи и изисквания на българското търговско и данъчно законодателство. Текущото счетоводно отчитане се осъществява съгласно Закона за счетоводството, утвърден индивидуален сметкоплан и специализиран софтуер, които гарантират в достатъчна степен отразяването на стопанските операции на Групата, движението на клиентските активи и дават достоверна и вярна информация за изготвяне на финансовите отчети.

Счетоводната политика се прилага последователно, като промени се допускат само:

- ако се изисква по закон;
- при промяна дейността на Групата;
- при промяна в МСФО;
- ако промяната доведе до по-точно представяне на събития и сделки от дейността на Групата майка във финансовия отчет.

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2025 г.

5. Изменени стандарти

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 неговата дейност.

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

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от ЕС, са в сила от 1 януари 2025 година:

• **Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи.** Измененията в МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво се има в предвид, когато в МСС 1 се реферира към „уреждане“ на пасив. Измененията в МСС 1 се отнасят върху критериите за класификация на пасивите на текущи и нетекущи без да имат ефект върху размера или момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. С промените се уточнява, че уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал.
Изменения в МСС 1 относно нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия. Тези промени уточняват, че само ограничителни условия, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи. Тези

споразумения влияят върху това дали правото съществува в края на отчетния период, дори ако спазването на условията се оценява след него (например ограничително условие, базирано на финансовото състояние на предприятието към края на отчетния период, но оценено след неговия край). Ограничителни условия, които се изчисляват на база на финансовото състояние на предприятието след края на отчетния период (например на база на финансовото състояние на предприятието шест месеца след отчетната дата) не следва да се вземат предвид при определяне на класификацията на задълженията и правото на тяхното отлагане. Въпреки това предприятията следва да оповестят информация за ограничителните условия, обхващащи наблюдаем период в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период с цел оценка на риска от това дали задълженията биха станали изискуеми. Промените се прилагат ретроспективно.

• **Изменения на МСС 7 и МСФО 7 Споразумения за финансиране на доставчици:**
Измененията на МСС 7 и МСФО 7 добавят изисквания за оповестяване, както и насоки в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, които изискват от предприятията да предоставят качествена и количествена информация за споразуменията за финансиране на доставчици. С измененията се въвеждат нови оповестявания целящи да помогнат на потребителите на финансовите отчети да оценят ефектите на тези споразумения и договорености върху задълженията на предприятието, паричните потоци и ликвидния риск. Тези изменения добавят две цели за оповестяване в пояснителните приложения – оповестяване на данни, които позволяват на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране от доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на Групата и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране от доставчици върху изложеността на Групата на ликвиден риск и как Групата може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него. Промените се прилагат ретроспективно, като има облекчения относно неоповестяване на информация за периоди преди началната дата на периода, в който промените се прилагат за първи път, както и относно някои количествени оповестявания, отнасящи се за началната дата на периода на първоначално прилагане.

• **Изменения на МСФО 16 Лизинг:** Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг. Изменението изисква след началната дата на лизинга (датата на предоставяне на основния актив) продавачът лизингополучател да определи „лизингови плащания“ и „ревизирани лизингови плащания“ по начин, по който да не признае печалба или загуба, която се отнася до правото на ползване, задържано от него. Промените не се отнасят за признаване на печалби и загуби във връзка с частично или пълно прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг. Промените се прилагат ретроспективно.

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но все още не са в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2024г. или не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид при изготвянето на настоящия финансов отчет:

•**Промени в Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: липса на обменни курсове** *(в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г., приети от ЕК)*. Тези промени уточняват и изискват от предприятията да прилагат последователен подход при определяне на: а) кога дадена валута може да се обмени в друга и кога не, както въвеждат определения за това. Една валута може да се обмени в друга, когато предприятието може да придобие другата валута в нормални времеви граници, включващи нормални административни закъснения и пазарен механизъм, който позволява сделката по обмяна на валутата да доведе до изпълними права и задължения. Ако предприятието може да получи само незначителна част от другата валута на датата на оценката за определената цел, то се счита, че валутата не може да бъде обменена в другата валута ; б) какъв обменен курс да се прилага, когато една валута не може да бъде обменена в друга, като посочват два механизма: първият е използването на наблюдаем обменен курс - без допълнителни корекции, наблюдаем курс за друга цел и първия обменен курс, по който обмяната може да бъде направена; вторият е чрез използването на друга техника на оценка; в) информацията,която предприятието следва да оповести, когато една валута не може да се обмени в друга, за да позволи на потребителите на неговите финансови отчети да

разберат как това влияе върху финансовите резултати, финансовото състояние и парични потоци на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено.

• **Изменения в МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“** *(с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС)* – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС). Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес” по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес” инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес”, инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията. Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на активите и пасивите на Групата;

Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените в горепосочените стандарти, които не са влезли все още в сила, доколко ще окажат влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификациите на активите, пасивите, операциите и резултатите на Групата в следващите отчетни периоди.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

Отчетният период обхваща от 01 януари до 31 декември 2025 година. Предходен отчетен период - 2024 година.

Групата е възприела да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

6. Счетоводна политика

6.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо дружество.

6.1.2 ***База за изготвяне на консолидирания финансов*** **отчет**

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

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

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

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

6.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

6.3. База за консолидация

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

6.4. Бизнескомбинации

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 предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие 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 предприятие, 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 предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. 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 предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, 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 отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

6.5. 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 транзакции 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 предприятието-майка.

6.6. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута”). Финансовите отчети на Групата са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Групата.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Групата по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и

преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за всеобхватния доход.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

6.6.1 Инвестиции в асоциирани предприятия

	2025			2024		
Инвестиции в асоциирани предприятия	**брой**	**BGN (000)**	**%**	**брой**	**BGN (000)**	**%**
Кю Ди Си България АД	-	-	-	1025	35	20,05%
Кварталмаг България АД		581	45,00%		581	45,00%
Устойчиви Финансови Решения АД	14 000	142	40,00%		-	-
Агрикълчър Инвест АД	12 475	10	24,95%		-	-
ОБЩО		**733**			**616**	

Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване или в съответствие с МСФО 9 или като използват метода на собствения капитал, както е описан в МСС 28.

Дружеството майка признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

6.6.2 *Инвестиционни имоти*

Отчетна стойност	**Земи**	**Общо**
Салдо към 01.01.2024	**-**	**-**
Салдо към 31.12.2024	**-**	**-**
Придобити, чрез бизнескомбинация	16 128	16 128
Промяна в справедливата стоност	-	-
Салдо към 31.12.2025	**16 128**	**16 128**

6.7. Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Групата. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за всеобхватния доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

6.7.1. Приходи

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Приходи от услуги	-	469
Други приходи	50	224
	50	693

Приходите се признават, когато сумата може да бъде надеждно изчислена и разходите, свързани със сделките, са надеждно измерени.

6.7.2. Разходи за материали

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Канцеларски материали	(3)	(1)
Ел.енергия	(2)	(-)
	(5)	(1)

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване.

6.7.3. Разходи за външни услуги

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Разходи за наем	(7)	(7)
Разходи за поддръжка	(1)	(2)
Разходи за възнаграждения по граждански договори	(24)	(19)
Разходи за абонамент	(2)	(2)
Разходи за правни услуги	(34)	-
Разходи за одит	(6)	(10)
Разходи за счетоводни услуги	(28)	(15)
Разходи за консултантски услуги	(454)	(587)
Разходи за инвестиционни услуги	(23)	(4)
Разходи по сделки с ФИ	(26)	(19)
Разходи за такса БФБ	(12)	(4)
Разходи за такса КФН	(19)	(1)
Разходи за такса ЦД	(23)	(9)
Разходи за други услуги	(30)	(13)
	(700)	(698)

Групата отчита текущо разходите за дейността. Признаването на разходите за разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи. Разходите се оценяват по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.
Ръководството на Групата счита, че съществуват основания за прилагане на параграфи Б3-Б8, от МСФО 16, в резултат на което разходите за наем не са рекласифицирани като дълготраен актив.

6.7.4. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Разходи за заплати	(241)	(62)
Разходи за социални осигуровки	(34)	(8)
Разходи за провизии на отпуски	-	-
	(275)	**(70)**

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала. Групата не е начислявала провизии за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото няма персонал в пенсионна възраст.

6.7.5. Възнаграждения на базата на акции

Към 31 декември 2025 г. Групата не е въвела схеми за възнаграждения на базата на акции.

6.7.6. Разходи за амортизация

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Разходи за амортизация на ДМА	(1)	(-)
	(1)	(-)

6.7.7. Други разходи за дейността

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Командировки	(-)	(1)
Разходи за непризнат ДК	(32)	(-)
Отписани вземания	(37)	(11)
Разходи за данъци и такси	(-)	(84)
	(69)	(96)

6.7.8. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

Финансови приходи	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Приходи от лихви	948	184
Приходи от продажба на ФА	505	2 032
Приходи от дивиденти	195	-
Приходи от бизнескомбинации	4 039	69
Приходи от оценка на ФА по справедлива стойност	2 722	143
Други финансови приходи	-	14
	8 409	**2 442**

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

Финансови разходи	**2025 BGN(000)**	**2024 BGN(000)**
Разходи за лихви	(1 453)	(339)
Разходи от операции с ФИ	(-)	(33)
Такси, комисионни и порто	(-)	(4)
Други	(24)	(8)
	(1 477)	**(384)**
Финансови приходи/разходи (нето)	**6 932**	**2 058**

6.8. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години
- други 2 години

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Групата е в размер на 700 лв.

6.9. Машини, съоръжения и оборудване

Машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив.

Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени. Дълготрайните материални активи придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 4 години
- Транспортни средства 4 години

- Стопански инвентар 7 години
- Компютри 2 години
- Други 7 години

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Групата е в размер на 700 лв.

Балансовата стойност на машините, съоръженията и оборудването, представени във финансовия отчет към 31 декември 2024 г., е изчислена както следва:

Машини и оборудване	**2025 BGN(000)**	**2024 BGN(000)**
Налични ДМА в началото на периода	-	-
Придобити чрез покупка през периода	4	4
Отписани през периода	-	-
ДМА в края на периода	4	4
Амортизация в началото на периода	-	-
Амортизация за периода	(1)	-
Отписана амортизация	-	-
Други изменения	-	-
Начислена амортизация към края на периода	-	-
Балансова стойност	**3**	**4**

Групата не е залагала като обезпечение наличните си нетекущи материални активи. Всички активи на Групата са свободни от ограничения и тежести. Не са налични индакации за обезценка.

6.10. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, 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. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Групата, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Групата преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

6.11. Финансови активи

Финансовите инструменти при първоначално признаване се оценяват по цена на придобиване. Всички покупки и продажби на финансови инструменти се отчитат на датата на сетълмент.

Финансовите активи и задължения включват парични средства, дългови и капиталови ценни книжа. Дълговите и капиталовите ценни книжа се класифицират като финансови активи държани за търгуване. Те се оценяват по справедлива стойност, която се определя по пазарни цени, котировки на БНБ или на междубанковия пазар на ДЦК и на Българската Фондова Борса. Измененията в справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване се признават в отчета за доходите.

Финансовите активи се отписват, когато Групата загуби контрол над тях в резултат на продажба или падежиране. При отписване на финансови активи се признава печалба или загуба в размер разликата между постъпленията и балансовата стойност на активите.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи”.

6.11.1. Финансови активи

Нетекущи финансови активи

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Инвестиции в акции	9 399	3 430
Дългови инструменти по амортизируема стойност	22	
	9 443	**3 430**

6.11.2.Текущи финансови активи

	2025		2024	
	Брой	BGN(000)	Брой	BGN(000)
Инвестиции в акции, търгувани на БФБ	525 686	12 160	15 202	502
Инвестиции в акции, нетъргуване на БФБ	82 899	1 415	20 180	1 337
Облигации	528	543	-	-
Изкупени собствени облигации	1 658	1 716	-	-
Варанти	-	-	659 972	6
	-	**15 834**	**-**	**1 845**

Всички краткосрочни финансови активи на Групата се отчитат по справедлива стойност през печалбата и загубата на Групата. Всички акции и облигации, които са борсово търгуеми са преоценени по последна борсова цена към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата загубата и другия всеобхватен доход на ред "Финансови приходи“ и „Финансови разходи“.

6.11.3.Репутация

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.

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.

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

	хил. лв.
Начално салдо 01 януари 2025 г.	***498***
Крайно салдо 31 декември 2025 г.	***240***

6.11.4.Търговски и други вземания

	2025 BGN(000)	**2024 BGN(000)**
Вземания от клиенти	-	1
Предоставени аванси	248	888
Предоставени заеми	15 213	3 544
Вземания по договори за цесия	-	699
Вземания по продажба на ФА	1 122	232
Други търговски вземания	-	24
Данъци за възстановяване	56	6
Предплатени разходи		
Други вземания, предоставени гаранции и аванси	-	35
	16 639	**5 429**

Печалбата или загубата от наличен за продажба финансов актив се признава в друг всеобхватен доход , с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от обменните курсове до момента на отписване на финансовия актив. В този момент натрупаната печалбата или загубата, призната преди в друг всеобхватен доход, се прекласифицира от собствен капитал в печалбата или загубата като корекция от прекласификация.

6.12. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на отчета за финансовото състояние. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за всеобхватния доход.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Групата и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за всеобхватния доход за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала се отразяват директно в собствения капитал.

6.12.1. Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% и действително признатите данъчните разходи в Отчета за всеобхватния доход могат да бъдат равнени както следва:

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Печалба/(загуба) за периода преди данъци	5 932	867
Данък върху печалбата – 10% , предходни години 10%	(593)	(87)
Непризнати суми по данъчна декларация свързани с увеличения/намаления на финансовия резултат	(1872)	(624)
Данъци върху непризнати суми по данъчна декларация свързани с увеличения/намаления на финансовия резултат	190	63
Данък върху печалбата на дъщерно дружество извън страната	(-)	(21)
Общо дължим данък върху печалбите	(10)	(45)
Възникнали в периода отсрочени данъци	(96)	(13)
Реализирани непризнати в предходни години отсрочени данъци	-	-
Общо разход за данък върху печалбата отчетен в отчета за приходи и разходи	(106)	(58)

6.13. Пари и парични еквиваленти

Групата отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки.

Парите и паричните еквиваленти включват следните компоненти:

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Парични средства в брой	4	-
Парични средства по безсрочни депозити	122	383
	126	**383**

6.14. Собствен капитал и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години минус изплатените дивиденти. През 2025 г.не са изплащани дивиденти.

Капиталът е внесен изцяло.

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	300	300
Акции, издадени и напълно платени към 31 декември	**300**	**300**

6.15. Задължения към персонала

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущи пенсионни и други задължения към персонала по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Задължения към персонал, в т.ч.	**25**	**7**
Свързани лица	15	5
Задължения към осигурителни предприятия	10	2
	25	**7**

6.16. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за всеобхватния доход.

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

Дивидентите, платими на акционерите на Групата, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

6.16.1. Нетекущи задължения

На 17 май 2024 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД издава облигации с ISIN код BG2100023246. Общият размер на облигационния заем е 5 000 000 (два милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 5 000 броя облигации с номинал 1 000 лв/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 7 (осем) години, считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период, считано от 17.11.2024 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 17.05.2031 г. Падежите на главничните плащания започват от 17.11.2027 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено/главнично плащане следва да бъде направено на 17.05.2031 г.

На 11 август 2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД издава облигации с ISIN код BC2700024251. Общият размер на облигационния заем е 9 000 000 (девет милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 9 000 броя облигации с номинал 1 000 лв/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 7 (осем) години, считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период, считано от 13.08.2025 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 13.08.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 13.18.2028 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено/главнично плащане следва да бъде направено на 13.08.2032 г.

На 24 април 2025 г. Дъщерното дружество „Туристинвест“ АД, издава облигации с ISIN код BG2100008254. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 10 000 броя облигации с номинал 1 000 лв/бр. Облигациите са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с еднократно погасяване на главница на една вноска на стойност 10 000 000 (десет милиона) лева, дължима на падежа на емисията. Към 31.12.2025 г. Дружеството е обратно изкупило 1 658 бр. собствени облигации.

6.16.1 Нетекущи задължения	**2025**	**2024**
	BGN(000)	**BGN(000)**
Облигационен заем	24 000	5 000
Отсрочени данъци	136	40
	24 136	**5 040**

Движение на отсрочените данъци за 2025

Временна разлика, неизползвани данъчни загуби, неизползвани данъчни кредити	**31.12.2024**		**Движение на отсрочените данъци за 2025**				**31.12.2025**	
			увеличение		**намаление**			
	Данъчна временна разлика	**Отсрочен данък**	**Данъчна временна разлика**	**Отсрочен данък**	**Данъчна временна разлика**	**Отсрочен данък**	**Данъчна временна разлика**	**Отсрочен данък**
Активи по отсрочени данъци								
Обратно проявление неизплатени ДУК и ГД	6	1	21	2	(6)	(1)	21	2
Слаба Капитализация	-	-	166	16			166	16
Данъчна загуба за приспадане			532	54			534	54
Общо активи по отсрочени данъци:	**6**	**1**	**719**	**72**	**(6)**	**(1)**	**719**	**72**
Пасиви по отсрочени данъци								
Преоценка на финансови инструменти, държани за търгуване, по справедлива стойност	410	41	1 680	167	-		2 100	208
Общо пасиви по отсрочени данъци:	**410**	**41**	**1 680**	**167**	**-**	**-**	**2 100**	**208**
Отсрочени данъци (нето)	**(404)**	**(40)**	**(961)**	**(95)**	(6)	**(1)**	**(1 381)**	**(136)**

Нетекущите задължения са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на финансовия отчет.

6.16.2 Търговски и други задължения

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Задължения към доставчици	5	16
Задължение по облигация	342	26
Задължения по търговски заеми	12 460	4 379
По договори за финансови инструменти	9 205	-
Задължения към свързани лица извън групата	273	20
Задължения към персонала	25	5
Задължения към бюджета	-	3
	22 310	**4 449**

Стойностите, по които са представени задълженията в Отчета за финансовото състояние, са стойностите, по които са заведени задълженията. Поради краткосрочния им характер ръководството на Групата счита, че тези стойности отразяват тяхната справедлива стойност.

6.16.3 Данъчни задължения

	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Корпоративен данък	10	24
Данък дивидент		12
Други данъци	2	1
	12	**37**

6.13 Доходи на акция

Доходът на акция е изчислен като за числител е използвана величината – нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите, е както следва:

	2025	2024
Нетна печалба (загуба) в лева, подлежаща на разпределение	5 834 000	1 496 000
Среднопретеглен брой акции	5 834 000	300 000
Доход / (загуба) на акция (лева за акция)	**19,945**	**2,960**

7. Други оповестявания

7.1. Сделки със свързани лица

През отчетния период не са извършвани сделки със свързани лица, които да се отличават от общите пазарни условия.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерни предприятия, други свързани лица и ключов управленски персонал.

Сделки със собствениците

Вид сделка	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Задължения		
Разпределени дивиденти	-	(828)
Платени дивиденти	-	(817)
	-	(11)

Сделки с други свързани лица

Вид сделка	**2025 BGN(000)**	**2024 BGN(000)**
Вземания		
Рекласифицирано вземане по дог за заем	-	6 097
Продадено вземане по договор за заем	-	(70)
Рекласифицирано вземане по лихви	-	3
Продадено вземане по лихви	-	(3)
Задължения		
Получени заеми	273	20

7.2 Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявявани гаранционни, административни или правни искове към Групата.

7.3 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Групата е изложена на въздействието на различни рискове. Създадената система за наблюдение и контрол на рисковите фактори цели ограничаването им до минимум.

Групата е изложено, съответно може да бъде изложено, на следните рискове:

а/ кредитен риск - вероятността насрещната страна по финансова сделка да не изпълни своите договорни задължения, в резултат на което да се нарушат капиталовите изисквания на Групата;

б/ риск от концентрация - риск от несъчетаване на падежите между експозициите и кредитната им защита, както и риска, който възниква при прилагането на техники за редукция на кредитния риск и на големите индиректни кредитни експозиции;

в/ пазарен - вероятността да се понесат загуби или да не се реализира печалба под въздействието на неблагоприятни промени в цените на финансови инструменти, пазарните лихвени проценти, валутни курсове и други;

г/ валутен риск – рискът от промените на валутния курс на лева спрямо чуждите валути;

д/ лихвен риск - риск от колебания в лихвените проценти, дотолкова доколкото лихвоносните активи и лихвените пасиви падежират или търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен;

е/ операционен - вероятността да се понесат загуби в резултат на неподходящи или неправилни вътрешни процедури, грешки на длъжностни лица от Групата или от вътрешни събития;

ж/ ликвиден риск - възможността Групата да не разполага с достатъчно средства за посрещане на задълженията си, когато те станат изискуеми и невъзможността да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове;

з/ нормативен (правен) - вероятността да се понесат загуби в резултат на нарушения или неспазване на законовите и подзаконови нормативни актове или вътрешно-дружествени документи;

и/ рискове, породени от макросредата (бизнес-риск) - възможността под влиянието на различни фактори от външната среда - макроикономически, политически и други, както и от условията за работа в тази среда да се причинят негативни последици в дейността на Групата.

Рисковете, на които е изложена дейността на Групата, се редуцират чрез адекватни механизми за контрол.

7.4.Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

8. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

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

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

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

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

Консолидираният доклад за дейността за 2025 г. представя съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредба № 2 на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и Националния кодекс за корпоративно управление.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА

Към 31.12.2025 г. „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ упражнява контрол чрез притежание на повече от половината капитал и включва в консолидацията следните дружества:

Дружество	Пряк притежател	Притежаван % от капитала
„Туристинвест“ АД	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД	99.47%
„Адструм Лимитед“	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД	100.00%
„Харт Елас“ ЕООД	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД	100.00%
„Агрикълчър Инвест“ АД	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД и „Туристинвест“ АД	49.95% 24.95%

ДРУЖЕСТВО-МАЙКА

Правен статут и предмет на дейност на дружеството-майка

„ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 831522132, като от учредяването му през 1994 г. до 10.01.2024 г. е с наименование „АВАЛ ИН“.

Седалището на Дружеството е в Република България, гр.София. От 11.01.2024 г. адреса на управление е гр.София 1303, бул. „Тодор Александров“ № 73. Дружеството няма регистрирани клонове.

До средата на 2023 г. „АВАЛ ИН“ АД е лицензиран инвестиционен посредник /Решение № 103-ИП/11.06.1997г. на Комисията по ценни книжа и фондови борси, Решение № 134-ИП/28.06.2000г. на Държавната комисия по ценни книжа, Решение № 522-ИП/17.08.2005г. на Комисията за финансов надзор, Разрешение № РГ 03-0010/02.09.2006г., Решение № 220-ИП/28.03.2013г. и Лиценз № РГ-03-0010/10.05.2013г. на Комисията за финансов надзор/.

Проведеното на 15.11.2022 г. извънредно Общо събрание на акционерите на „АВАЛ ИН” АД е взело решение за отказ от дейност като инвестиционен посредник и продължаване с друг предмет на дейност, като процедурата е приключила на 29.06.2023 г. В резултат на върнатия лиценз като инвестиционен посредник към Комисията за финансов надзор, на 06.07.2023 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е променен

основния предмет на дейност на дружеството, а именно: консултантски услуги, пазарни анализи и прогнози, услуги по преобразуване на търговски дружества – сливания, придобивания, посредничество и представителство на чужди и български юридически и физически лица, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Проведеното на 05.01.2024 г. извънредно Общо събрание на акционерите е взело решения за промяна на: наименованието на дружеството от „АВАЛ ИН” АД на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, адреса на управление, предмета на дейност и съответно устава на дружеството. Промените са вписани в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 11.01.2024 г.

Конкретно регистрирания предмет на дейност на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД е Консултантски услуги, пазарни анализи и прогнози, услуги по преобразуване на търговски дружества – сливания, придобивания, посредничество и представителство на чужди и български юридически и физически лица. Придобиване и управление на дялови участия в български и чуждестранни дружества, дялово финансиране, мецанин финансиране, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

Капитал и акционери

Към 31.12.2025 г. основният капитал на дружеството е в размер на 300 000 лв., разпределен в 300 000 броя поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Акционери в дружеството към 31.12.2025 г. са 6 юридически лица, притежаващи общо 80,50% от капитала и 2 физически лица, притежаващи общо 19,50% от капитала. Няма акционер, притежаващ пряко или непряко повече от 25 на сто от капитала.

През отчетната 2025 г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите, който към 31.12.2025 г. е в състав, както следва:

- Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД,
- Величка Маринова Сахакян – Член на СД и Изпълнителен директор,
- Павлина Спасова Шербетова - Член на СД.

„ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД се представлява само от Изпълнителния директор Величка Маринова Сахакян.

През отчетната 2025 г. не са настъпили промени в управлението и представителството на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Информация за членовете на СД към 31.12.2025 г., съгласно изискванията на чл. 247, ал.2 от Търговския закон

През финансовата 2025 г. са изплатени постоянни възнаграждения на членовете на СД общо в размер на 73 х.лв.

Членовете на СД не притежават, не са придобивали и не са прехвърляли акции от капитала на дружеството.

Съгласно Устава няма ограничения в правата на членовете на СД да придобиват акции и облигации, издадени от дружеството.

Към 31.12.2025 г. членовете на СД не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и нямат участие в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, но участват в управлението на други дружества, както следва:

1. Величка Маринова Сахакян участва в управлението на други дружества, както следва:

- „Златен лев капитал“ ЕАД, ЕИК 130401167 - член на Съвета на директорите;
- „Агрикълчър Инвест“ АД, ЕИК 208239196 – Изпълнителен член на Съвета на директорите.

2. Тодор Димитров Тодоров участва в управлението на други дружества, както следва:

- „Златен лев капитал“ ЕАД, ЕИК 130401167 – Прокурист;
- „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048 - член на Съвета на директорите;
- „Зенит инвестмънт холдинг“ АД, ЕИК 121779787 – член на Съвета на директорите;
- „Зенит Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 175255336 – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Златен лев холдинг“ АД, ЕИК 130037429 – член на Съвета на директорите;
- „Златен лев трейдинг“ ЕООД, ЕИК 130333271 – Управител;
- „Новалис“ АД, ЕИК 112004064 – член на Съвета на директорите;
- „Адструм лимитид“ – Кипър, НЕ 382115 – Управител;
- „ЛВ Кепитъл РАИФ ВиСиАйСи“ – Кипър, НЕ 414295 - член на Съвета на директорите;
- „Агрикълчър Инвест“ АД, ЕИК 208239196 – член на Съвета на директорите.

3. Павлина Спасова Шербетова участва в управлението на други дружества, както следва:

- „Устойчиви Финансови Решения“ АД, ЕИК 207626261 - Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Дебита Мениджмънт“ АД, ЕИК 207840482 - Изпълнителен член на Съвета на директорите.
- „АГРИМА – АС“ ЕООД, ЕИК 115792171 – Управител.

Няма сключени договори по чл.240б ТЗ с членовете на СД и свързани с тях лица.

Преглед на дейността

Реално осъществяваната от дружеството-майка дейност от м.09.2023 г. до момента е придобиване и управление на дялови участия в български и чуждестранни дружества – сделки с финансови инструменти на регулиран и извън регулиран пазар.

- На 17.05.2024 г. дружеството е сключило облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100023246) в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева, разпределен в 5 000 броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка. Облигациите са

обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени, неконвертируеми.

Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията 17.05.2031 г.

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,50 % (един и половина процента), но не по-малко от 4,00 % (четири процента) и не повече от 7,50 % (седем и половина процента), проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 /три/ работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6M EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

Лихвените плащания по облигационния заем са на 6 месечен период, считано от 17.11.2024 г., като последното следва да бъде на 17.05.2031 г.

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до петата година – плащанията по главницата се извършват на 4 (четири) равни вноски, всяко на стойност от 500 000 (петстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане. От шестата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 4 (четири) равни вноски, всяко на стойност от 750 000 (седемстотин и петдесет хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане.

Плащанията по облигационния заем се обслужват от „Централен депозитар“ АД.

Сумата от постъпленията от облигационната емисия е разходвана под формата на дългосрочна дългова инвестиция с падеж 31.12.2030 г. в дъщерното дружество „АДСТРУМ ЛИМИТЕД“, което от своя страна е използвало средствата за инвестиции във финансови инструменти, издадени от българска непублична компания.

С Решение № 230-Е от 09.04.2025 г. КФН одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации с ISIN BG2100023246, а с Решение на Съвета на директорите на БФБ по Протокол № 33/24.04.2025 г., емисията е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE. На емисията е присвоен борсов код VCIB, като датата на въвеждане за търговия е 29.04.2025 г.

Към 31.12.2025 г. всички дължими плащания по емисията са изплатени.

- На 13.08.2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД сключи нов облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100024251) в размер на 9 000 000 (девет милиона) лева, разпределен в 9 000 броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка. Облигациите са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, необезпечени, неконвертируеми.

Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 г. (седем години) с 3 години гратисен период.

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: фиксиран лихвен процент в размер на 6,00% (шест процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Период на лихвено плащане: 2 пъти в годината, на 6 месеца;

Амортизация на главницата /падеж на главницата/: През първите 3 (три) години не се извършват погашения по главницата. От четвъртата до седмата година погашения на главницата се извършват на 8 (осем) равни вноски, всяка на стойност 1 125 000 (един милион сто двадесет и пет хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане през периода. В случай, че падежът на съответното плащане по главницата е в неработен ден, плащането се извършва в първия работен ден след падежа.

Цел на облигационния заем: Частично погасяване на задължение на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД по договор за заем от 21.03.2025 г. и допълнителни споразумения към него, сключени с „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 115040215 по който главницата с начислената лихва е в общ размер на 9 006 761.40 лв. Средствата получени, съгласно договора за заем от 21.03.2025 г. са използвани в следните направления: придобиване на дялови участия и сделки с финансови инструменти и активи, в т.ч. покупка на вземания; предоставяне на заеми; погасяване на задължения.

Емисията облигации е издадена при условията на непублично (частно) предлагане. С Решение № 738-Е от 04.12.2025 г. КФН одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации с ISIN BG2100024251, а с Решение на Съвета на директорите на БФБ по Протокол № 95/10.12.2025 г., емисията е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE. На емисията е присвоен борсов код VCIC, като датата на въвеждане за търговия е 15.12.2025 г.

Към 31.12.2025 г. не са налице дължими плащания по тази емисия.

- През м.02.2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД придоби 19,23% от капитала на „Състейнабъл асет мениджмънт“ АД.

През м.03.2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД придоби 50,00% от капитала на „Агрикълчър инвест“ АД, като през м.04. продава 0,05%.

През м.07.2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД продаде участието си в размер на 54.27% от капитала на дъщерното дружество „Институт по развитието“ АД.

През м.12.2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД продаде участието си в размер на 100 % от капитала на дъщерното дружество „СОФИ' С ТРЕЙД“ ЕООД.

Финансови резултати от дейността за 2025 г.

„ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД приключва 2025 г. с финансов резултат печалба в размер на 1 613 хил.лв. спрямо 830 хил.лв. през 2024 г.

Реализираните през 2025 г. приходи възлизат на 3 982 х.лв. и са формирани както следва:

- приходи от услуги и други приходи - 50 хил.лв.;
- финансови приходи – 3 932 хил.лв., в т.ч.:
  - приходи от лихви - 1 211 хил.лв.;
  - приходи от продажба на финансови активи – 695 хил.лв.;

- приходи от дивиденти – 195 хил.лв.;
- приходи от оценка на ФА по справедлива стойност – 1 831 хил.лв.

Разходите през 2025 г. възлизат на 2 195 хил.лв и са разпределени както следва:

- финансови разходи – 1 319 хил.лв.;
- нефинансови разходи – 876 хил.лв., в т.ч.:
  - разходи за материали и услуги – 591 хил.лв.;
  - разходи за персонал и осигуряване – 259 хил.лв.;
  - други – 32 хил.лв.

Отчет за финансовото състояние - *в хил. лв.*

Активи	**2025**	**2024**	**Пасиви**	**2024**	**2024**
Нетекущи активи	3 352	2 604	Собствен Капитал	2 822	1 209
Текущи активи	33 927	12 313	Нетекущи пасиви	14 198	5 040
			Текущи задължения	20 259	8 668
Общо активи	**37 279**	**14 917**	**Общо пасиви**	**37 279**	**14 917**

Отчет за всеобхватния доход - *в хил. лв.*

	2025	**2024**
Приходи	3 982	476
Общо разходи за дейността	(2 195)	(751)
Финансови приходи	3 932	1 613
Финансови разходи	(1 319)	(471)
Разходи за данъци	(168)	(37)
Нетна печалба (загуба) за периода	**1 613**	**830**

Основни показатели за резултата от дейността

Основни показатели за дейността – в хил.лв.	2025г.	2024г.	2023г.
Приходи	3 982	2 089	1 257
Разходи	(2 201)	(1 222)	(342)
Печалба/(загуба) преди данъци	1 781	867	915
Печалба/(загуба) след данъчно облагане	1 613	830	888
Активи - общо	37 279	14 917	3 353
Нетекущи активи, в т.ч.:	3 352	2 604	-
- нетекущи финансови активи	3 349	2 600	-
Текущи активи, в т.ч.:	33 927	12 313	3 353
- вземания	19 935	10 428	324
- текущи финансови активи	13 880	1 845	2 581
Собствен капитал	2 822	1 209	1 206
Пасиви	34 457	13 708	2 147
Нетен доход на акция в лева	5,741	2,766	2,960

ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ОТ ГРУПАТА

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД

Правен статут и предмет на дейност

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е търговско дружество, регистрирано в Република България на 08.03.1995 г., решение № 1510/1996 г. на Добричкия окръжен съд. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 11.04.2008 г. с ЕИК 834071122 и със седалище и адрес на управление гр. Добрич, ул. „25-ти септември“ №8. На 15.05.2024 г. е вписана промяна в седалището и адреса на управление на Дружеството в гр. Варна, ул. „Драва Соболч“ № 2, ет. 4, ап. 16. На 08.08.2025 г. е вписана нова промяна в седалището и адреса на управление на Дружеството: гр. София, р-н Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 101, Бизнес сграда Актив, партер.

Предмет на дейност - Предметът на дейност на дружеството включва следните видове операции и сделки:

• Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;

• Придобиване, управление и продажба на облигации;

• Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва;

• Финансиране на дружества, в които дружеството участва;

• Осъществяване по надлежния законов ред на производство и търговия на всякакъв вид стоки и извършване на всякакви услуги, за които няма законова възбрана, при спазване на специалния нормативен ред за тяхното извършване и други дейности разрешени от закона.

Капиталът на дружеството към 31.12.2025 г. е в размер на 205 000 лв., разпределен в 205 000 бр. обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лв. всяка. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД притежава 99,47% от капитала.

Управление и представителство

Дружеството има едностепенна система за управление със Съвет на директорите от трима членове, чийто състав през 2025 г. е както следва:

- до 08.08.2025 г. - Васил Георгиев Трифонов – Председател на СД; Стоян Иванов Бъчваров – член на СД; Христо Тодоров Михалев – член на СД и изпълнителен директор.

- от 08.08.2025 г. и към 31.12.2025 г. - Венцислава Благоева Алтънова – Председател на СД; Мирослав Росенов Георгиев – Изпълнителен директор; Галина Петрова Димитрова-Георгиева – член на СД.

Дружеството се представлява заедно и потделно от Изпълнителния директор Мирослав Росенов Георгиев и Председателя на СД Венцислава Благоева Алтънова.

Финансов резултат

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД приключва 2025г. с финансов резултат печалба в размер на 13 хил.лв. (спрямо 206 хил.лв. през 2024 г.)

На 24 април 2025 г. г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100008254. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 10 000 броя облигации с номинал 1 000 лв./бр. Облигациите са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени. Срокът (матуритетът) на облигационния

заем е 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с еднократно погасяване на главница на една вноска на стойност 10 000 000 (десет милиона) лева, дължима на падежа на емисията.

През м.04.2025 г. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е придобило 25.95% от капитала на „Агрикълчър Инвест“ АД. Предметът му на дейност е: Покупка на стоки или вещи с цел последваща продажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство, посредничество и консултации; рекламни и информационни услуги; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба; придобиване на участия в търговски дружества; инвестиции във финансови инструменти, както и всякакви други незабранени от закона дейности, за които не се изисква издаване на лиценз.

През м.11.2025 г. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е придобило 5 000 бр. дружествени дяла, представляващи 100% от капитала на „Хисар 3“ ЕООД. Предметът на дейност на дружеството е закупуване на недвижими имоти с цел отдаване под наем, препродажба, строителство, хотелиерство и/или ресторантьорство, търговия, комисионни и посреднически сделки, консултантски услуги и всякакви други дейности и услуги, които не са забранени от закона

През 2025 г. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е придобило 50.00% от капитала на „Грийн Хил Парк 2022“ АД с основна дейност придобиване, продажба, отдаване под наем, управление на недвижима собственост, инвестиции в недвижими имоти, финансиране на инвестиции в недвижими имоти.

ADSTRUM LIMITED, Кипър

Основна информация за дружеството

Дружеството е учредено през 2018 г., с капитал от 1000 евро, като правната му форма е на дружество с ограничена отговорност. През 2024 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД придобива 100% от дяловете на дружеството.

Регистрираният предмет на дейност на дружеството включва:

(1) (а) Да извършва всякаква търговска дейност, свързана с недвижимо имущество, която включва, но не се ограничава в, следните дейности: строителство, строително предприемачество, строително инженерство, инженерство по изграждането на сгради, търговия, внос, износ и изграждане на сглобяеми къщи, материали, инструменти и всякаква друга дейност, която по обичай, обичайно или съответно се извършва в или извън Кипър, покупка, придобиване, отдаване под наем, бартерно или по какъвто и да е друг законен начин, всеки район, структури, предоставяне на консултантски услуги във връзка с недвижимо имущество, предоставяне на технически оценяващи услуги, маркетинг в частния и публичния сектор за дружества, свързани с недвижими имущества.

(б) Да извършва, самостоятелно или заедно с други лица навсякъде по света, всякаква търговия, бизнес, работа, проект или дейност, свързани, споменати или които предвиждат капитали, задължения, акции, капитал (stock), ценни книжа, документи на книжа (securities), права за покупка на акции (warrants), права за избора на покупка на акции (options), деривати, стоки и всякакви други документи, свързани с капитали, задължения или стоки и продукти от всякакъв вид, недвижимо имущество и развитие, покупка, продажба и финансиране на недвижимо имущество и други

дружества, издълбаване на кладенци, извличане, гмуркания, рецензии, пространствени измервания, проучвания, екстракции, събиране или експлоатация на всякакви изкопаеми, петрол или газове, инсталации или реконструкции на всякакви конструкции и във връзка или по отношение на някое от горепосочените действия, да действа като предприемач, подизпълнител, доставчик на енергия, проектант, зememер, управител, участник в търгове, представител, консултант, застраховател, инженер, машинен инженер и посредник, на всякакви стоки и продукти.

(2) Да купува, продава, разменя, отдава под наем или да търгува с всякакво движимо и недвижимо имущество и стоки, и да извършва всякаква търговска и финансова дейност, както и да участва в други фирми и дружества, и/ или да придобива с покупка или по друг начин всички или част от акциите и капитала на други дружества.

Учредителите на ADSTRUM LIMITED Ltd. са предвидили широк кръг от дейности, които дружеството може да осъществява, формулирани в неговия устав в общо 36 точки. След придобиването от страна на Ви Си Инвестмънт Груп АД, основният фокус от дейности на дружеството е в областта на консултантските услуги и придобиването на миноритарни и мажоритарни участия в местни (Кипър) и български компании.

Консултантските услуги, които предоставя компанията са в сферата на финансовото консултиране и анализи за различни бизнеси, които изискват специализирана експертиза. Това включва оценка на основни икономически показатели и макроикономическите тенденции, анализ на специфични икономически сектори, включително финансовите услуги, недвижимите имоти и туризма и изготвяне на прогнози, които се основават на солидни данни и международни стандарти. Компанията притежава всички необходими ресурси за ефективното и своевременно изпълнение на сключените от нея договори, като разполага с екип от квалифицирани специалисти, които имат дългогодишен опит в икономическите и финансовите анализи, както и с нужните технически средства и инструменти, които гарантират качествено изпълнение на поставените задачи. В допълнение ADSTRUM LIMITED Ltd. е добре запознато с действащата регулаторна рамка в Кипър, включително всички норми, свързани с икономическите анализи, както и с местните и международни регулации, които имат отношение към капиталовия пазар.

Допълнително, дружеството се стреми да състави диверсифициран портфейл от миноритарни и мажоритарни участия, като при подбора на инструментите и дружествата, в които инвестира се стреми да постигне доходност от тях при умерено към високо ниво на риск.

Дружеството се представлява от управителя Тодор Димитров Тодоров.

Финансов резултат

ADSTRUM LIMITED Ltd. приключва 2025 г. с финансов резултат печалба в размер на 137 292 евро или 268 520 лева (спрямо 4 118 евро или 8 054 лв. за 2024 г.)

„ХАРТ ЕЛАС“ ЕООД

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 202715650, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н Приморски, ул. „Драва Соболч“ № 2, ет. 4, ап. 16.

Предметът му на дейност е: Търговия на едро и дребно с всякакъв вид хартиени изделия, покупка, транспорт и продажба на хартиени изделия, покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, рекламни, информационни, транспортни услуги, ресторантьорство, организация и експлоатация на търговски и туристически обекти; покупка на недвижими имоти, строеж, обзавеждане и продажбата, импорт – експорт, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, международни превози на товари и пътници.

Капиталът на дружеството към 31.12.2025 г. е в размер на 100 лева, разпределен в 10 броя дружествени дяла с номинална стойност 10 лв. всеки. Едноличен собственик на капитала е „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД.

Дружеството се представлява от управителя Христо Тодоров Михалев.

През последните 5 години дружеството не е извършвало дейност.

„АГРИКЪЛЧЪР ИНВЕСТ“ АД

Правен статут и предмет на дейност

Дружеството е учредено на 14.03.2025 г. и регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията на 28.03.2025 г. с ЕИК 208239196, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Предметът му на дейност е: Покупка на стоки или вещи с цел последваща продажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство, посредничество и консултации; рекламни и информационни услуги; покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба; придобиване на участия в търговски дружества; инвестиции във финансови инструменти, както и всякакви други незабранени от закона дейности, за които не се изисква издаване на лиценз.

Капиталът на дружеството към 31.12.2025 г. е в размер на 50 000 лв., разпределен в 50 000 бр. обикновени поименни налични акции с номинал 1 лв. всяка. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД притежава 49,95% от капитала и „Туристинвест“ АД притежава 24,95% от капитала на дружеството.

Управление и представителство

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите, чийто състав към 31.12.2025 г. е както следва:

- Рени Тодорова Диманова - Председател на СД,
- Величка Маринова Сахакян – Член на СД и Изпълнителен директор,
- Тодор Димитров Тодоров – Член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Величка Сахакян.

Финансов резултат

„Агрикълчър Инвест“ АД приключва 2025 г. с финансов резултат загуба в размер на 8 хил. лева.

II. ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА ЗА 2025 Г.

Група „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ приключва 2025 г. с финансов резултат печалба в размер на 5 834 хил.лв. спрямо 1 496 хил.лв. през 2024 г.

Реализираните през 2025 г. приходи на консолидирана основа възлизат на 8 459 хил.лв. (спрямо 3 135 хил.лв. през 2024 г.) и са формирани както следва:

- приходи от услуги и други приходи - 50 хил.лв. (2024 г. - 693 хил.лв.);
- финансови приходи – 8 409 хил.лв. (2024 г. - 2 442 хил.лв.), в т.ч.:
  - приходи от лихви - 948 хил.лв. (2024 г. - 184 хил.лв.);
  - приходи от продажба на финансови активи – 505 хил.лв. (2024 г. - 2 032 хил.лв.);
  - приходи от бизнескомбинации – 4 039 хил.лв. (2024 г. - 69 хил.лв.);
  - приходи от оценка на ФА по справедлива стойност – 2 722 хил.лв. (2024 г. - 143 хил.лв.);

Разходите през 2025 г. на консолидирана основа възлизат на 2 527 хил.лв. (спрямо 1 249 хил.лв. през 2024 г.) и са разпределени както следва:

- финансови разходи – 1 477 хил.лв. (2024 г. - 384 хил.лв.);
- нефинансови разходи – 1 050 хил.лв. (2024 г. - 865 хил.лв.), в т.ч.:
  - разходи за материали и услуги – 705 хил.лв. (2024 г. - 699 хил.лв.);
  - разходи за персонал и осигуряване – 275 хил.лв. (2024 г. - 70 хил.лв.);
  - други – 70 хил.лв. (2024 г. - 96 хил.лв).

III. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план /дългосрочен план, които са свързани със сделки с финансови активи.

Целите на ръководство във връзка с управлението на Групата „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ през 2026 г. са свързани с гарантиране устойчивото развитие на дружествата от Групата и увеличаване на положителния финансов резултат от дейността на дружеството-майка и Групата като цяло, който е съобразен с реалните икономически условия в страната и е в съответствие с интересите на акционерите.

IV. НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Дружествата от Групата нямат и не извършват научни изследвания и разработки.

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА, СЛУЖИТЕЛИТЕ, ЗАЧИТАНЕТО НА ПРАВАТА НА ЧОВЕКА, БОРБАТА С КОРУПЦИЯТА И ПОДКУПИТЕ

Извършваната от дружествата в Групата дейност не оказва и не би довела до неблагоприятно въздействие върху околната среда, екологията, както и върху здравето и безопасността на служителите.

Естеството, обхвата и обема на извършваната от дружествата в Групата дейност не предполага зависимост на числеността и заплащането на персонала от техния пол.

Дейността на дружествата в Групата не оказва негативно въздействие върху правата на човека и не допуска значителен риск от тяхното нарушаване.

Процесите на вътрешна организация и цялостната дейност в дружествата в Групата са предназначени и гарантират предотвратяване и недопускане на корупция, подкупи и измами, случаи за които досега не са установени.

VI. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Дейността на Дружествата от Групата е изложена на въздействието на различни рискове. Създадената система за наблюдение и контрол на рисковите фактори цели ограничаването им до минимум.

По-долу са изброени рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи нормалното осъществяване на дейността на Дружеството в качеството му на Емитент на ценни книжа, както и неговата група:

✓ Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

✓ Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества

Възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

✓ Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер

✓ Операционен риск

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Поради тази причина,

Емитентът е разработил механизми за контрол и управление на операционния риск. Макар че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност.

✓Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

✓Зависимост от ключови служители

Бизнесът на Емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните органи и висшия мениджмънт на Емитента и на негови дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Емитента. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Емитента ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Емитента да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Емитентът не поддържа застраховка “ключов персонал“.

✓Лихвен риск

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Ако Емитентът финансира инвестициите си с привлечен заемен капитал с плаващ лихвен процент, то при покачване на лихвените равнища, дружеството ще генерира повече разходи за лихви. Това ще има неблагоприятен ефект върху печалбата на Емитента. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

✓Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

От друга, привлечените средства по първата облигационна емисия са предоставени като дългосрочна дългова инвестиция на дъщерно на емитента дружество, платима

еднократно през 2030 г. В този смисъл, при осъществяване на своята дейност Емитента е изложен на кредитен риск, който е свързан с риска насрещната страна да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в срок задължението си по връщане на предоставените средства. Този риск до голяма степен е редуциран от обстоятелството, че дружеството на което е предоставен заема е дъщерно за Емитента и съответно неговите действия и операции са ограничени от контрола на Емитента, като дружество-майка.

✓Контрагентен риск

Съществува риск Дружеството да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Емитента контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

✓Ликвиден риск

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства – това създава предпоставка за увреждане на репутацията на Емитента. Поради тази причина, Компанията прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия с цел предотвратяване настъпването на значителни загуби на Дружеството.

✓Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

✓Риск от промяна в акционерната структура

Към момента в Дружеството няма акционер който притежава повече от половината от капитала и го контролира. На ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на значителна промяна обаче няма гаранция, че евентуален контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

✓Регулаторен риск

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да

се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

✓Финансови рискове за Групата

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата е изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружествата от Групата.

Валутен риск – Дружествата от Групата не осъществяват сделки в чуждестранна валута, различна от евро, поради което не са изложени на риск, свързан с възможните промени на валутни курсове.

Кредитен риск – Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружество от Групата.

Ликвиден риск – Ликвидният риск представлява рискът дружество от Групата да не може да погаси своите задължения. При оценяването и управлението на ликвидния риск дружествата от Групата отчитат очакваните парични потоци от финансови инструменти и очакваните постъпления от търговски вземания. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване адекватни форми на финансиране.

Лихвен риск – Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

✓Макроикономическа среда

За втора поредна година продължава да се наблюдава висока инфлация и тенденция за ръст на лихвите. Това от своя страна поставя под висок риск от по-съществени увеличения на разходите на Дружеството, натиск на трудовия пазар, по-трудно намиране на квалифициран персонал, риск относно конкуретноспособността на Дружеството, увеличаване на разходите за заеми, намаляване на способността за финансиране, индиректно повишаването на лихвите може да повлияе върху приходите на Дружеството, тъй като по-високите лихви водят до по-скъпи заеми и намаление на общото потребление, ако не бъде компенсирано с подходящ ръст на доходите.

На този етап не се наблюдават съществени преки негативни ефекти, които да не могат да бъдат контролирани. Ръководството ще продължи да следи внимателно макроикономическите показатели и потенциалните рискове пред Дружеството в тази

връзка, като се набелязват текущо мерки за ограничаване на негативни последици върху Дружеството. Ценовият риск е свързан с общото ниво на инфлацията в страната и нивото на конкуренция. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

✓ Ефект върху дружеството от климатичните въпроси

Преходът към климатична неутралност е ключов приоритет за Европейския съвет и Съвета на ЕС. Със стартирането на Европейския зелен пакт през декември 2019 г. беше даден нов тласък на политиката и действията в областта на климата на равнището на ЕС. ЕС работи по преразглеждането на своето законодателство в областта на климата, енергетиката и транспорта в рамките на т.нар. пакет „Подготвени за цел 55“ с оглед привеждане на действащата нормативна уредба в съответствие с целите на ЕС в областта на климата за 2030 г. и 2050 г.

ЕС и всички негови държави членки са подписали и ратифицирали Парижкото споразумение и са силно ангажирани с неговото прилагане. В съответствие с този ангажимент държавите от ЕС се споразумяха да очертаят посоката, която ще превърне ЕС в първите неутрални по отношение на климата икономика и общество до 2050 г. В съответствие с изискванията на Споразумението ЕС представи преди края на 2020 г. своята дългосрочна стратегия за намаляване на емисиите и актуализираните си планове в областта на климата, като се ангажира да намали емисиите на ЕС с най-малко 55% до 2030 г. в сравнение с равнищата от 1990 г.

България има ангажимент към ЕС за намаляване на емисиите, но в тази връзка не се очакват преки и непреки ефекти или възможни въздействия върху дейността на дружеството /вкл. върху сектора, в който то оперира/ от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие, представен от България.

Ръководството счита, че не са налице данни за въздействие върху дейността на дружеството и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

✓ Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботажи, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Продължава военния конфликт в Украйна, след като Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна на 24.02.2022г. В резултат на инвазията продължават да се наблюдават ефекти в политически, икономически, социален аспект, както в страната, така и в Европа, и в целия свят. В икономически аспект войната доведе до рязък спад на икономическата активност в Украйна и „икономическо ембарго“ на Русия от страна на западните компании. Хранителните и енергийните суровини поскъпнаха значително, което постави европейската и световната икономика под инфлационен натиск. Трайно покачване на суровините би имало за резултат намаляване на доходите на бизнеса и домакинствата и нарастваща безработица. Руската инвазия в Украйна може да има

значителни социални последици, включително нарушаване на правата на човека и хуманитарни кризи.

Дружеството няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Рисковете за дейността на дружеството от военния конфликт в Украйна произтичат от косвени фактори. Войната може да доведе до икономическа нестабилност в Европа и региона. Ускоряване или запазване на инфлацията поради рязкото покачване на цените на суровините може да доведе до загуба на реална покупателна способност на населението в страната.

✓Други рискови фактори

Съществуват редица други рискови фактори, като: промяна в законодателството, политическа нестабилност, инфлационен риск, риск от финансови кризи, политически риск, военни действия в региона, бедствия и аварии, които са външни за Дружеството, и върху които то не може да оказва влияние. Начините за ограничаване на влиянието на тези рискове са: достъп до изпреварваща информация, събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Дружеството не притежава собствени акции, както и не е придобивало и прехвърляло такива през 2025 г.

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

На 28.02.2026 г. започна съвместна операция на САЩ и Израел срещу стратегически цели в Иран. В резултат на това водещите финансови пазари по света изпитват сътресения, несигурност заради конфликта и трайно въздействие върху цените на енергийните продукти. Въздействието на войната в Близкия изток върху световната икономика ще зависи от нейната продължителност и от щетите върху инфраструктурата и индустриите в региона, и по-специално дали скоковете в цените на енергийните продукти ще бъдат краткотрайни или дълготрайни. Конфликтът може да има сериозно отражение върху глобалната икономика по редица показатели – инфлация, ръст на икономиката и други.

IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

(по приложение №2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар)

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

Реализираните от „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД през 2025 г. приходи възлизат на 8 459 х.лв. и са формирани както следва:

- приходи от услуги и други приходи - 50 хил.лв.;
- финансови приходи – 8 409 хил.лв., в т.ч.:

Финансови приходи	**2025 BGN(000)**	**2024 BGN(000)**
Приходи от лихви	948	184
Приходи от продажба на ФА	505	2 032
Приходи от дивиденти	195	-
Приходи от бизнескомбинации	4 039	69
Приходи от оценка на ФА по справедлива стойност	2 722	143
Други финансови приходи	-	14
	8 409	**2 442**

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

Дружеството оперира изцяло на българския пазар. Дружеството не извършва производствена дейност и няма източници за снабдяване с материали и услуги.

3. Информация за сключени съществени сделки

През първото шестмесечие на 2025 г. са извършени сделки по покупка на финансови инструменти на обща стойност 3 269 хил.лв. и по продажби на обща стойност 1 631 хил.лв. Платени са аванси в размер на 753 хил.лв. по предварителни договори за покупка на финансови инструменти.

През м.06.2025 г. са прехвърлени вземания на стойност 5 млн.лв. и са придобити вземания на стойност 191 х.лв.

На 13.08.2025 г. „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД издава облигации с ISIN код BC2700024251. Общият размер на облигационния заем е 9 000 000 (девет милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 9 000 броя облигации с номинал 1 000 лв/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срока (матуритета) на облигационния заем е 7 (осем) години, считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период, считано от 13.08.2025 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 13.08.2032 г. Падежите на главничните плащания започват от 13.18.2028 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено/главнично плащане следва да бъде направено на 13.08.2032 г.

Целта на облигационния заем е частично погасяване на задължение на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД по договор за заем от 21.03.2025 г. и допълнителни споразумения към него, сключени с „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 115040215, по който главницата с начислената лихва е в общ размер на 9 006 761.40 лв.

През третото тримесечие на 2025 г. са придобити вземания в размер на 727 хил.лв. и са прехвърлени вземания в размер на стойност 1 862 хил.лв. През отчетния период са получени заеми в размер на 6 257 хил.лв., от които 5 007 хил.лв. са погасени към края на отчетния период. Предоставени са заеми в размер на 9 923 хил.лв., от които 4 726 хил.лв. са погасени към 31.12.2025 г.

На 24.04.2025 г. Дъщерното дружество „Туристинвест“ АД издава облигации с ISIN код BG2100008254. Общият размер на облигационния заем е 10 000 000 (десет милиона) лева. Облигационният заем е разпределен в 10 000 броя облигации с номинал 1 000 лв./бр. Облигациите са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени. Срокът (матуритетът) на облигационния заем е 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с еднократно погасяване на главница на една вноска на стойност 10 000 000 (десет милиона) лева, дължима на падежа на емисията.

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

През м.04.2025 г. е сключен договор за депозит с дъщерно дружество, който е анексиран през м.05.2025 г. за сума до 7 млн.

През третото тримесечие на 2025 г. са предоставени заеми на свързани лица в размер на 1 025 хил.лв.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. е сключен рамков договор за заем със свързано лице с лимит до 9 млн.лв.

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

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

През 2025г. не са налице събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

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

Дружеството няма водени извънбалансово сделки.

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

Информацията за дялови участия и основни инвестиции на „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД в страната и в чужбина е посочена в приложенията към самостоятелния финансов отчет – т.6.8.1. Нетекущи финансови активи.

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

Информация за сключените от „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД договори за заеми в качеството му на заемополучател е представена в приложенията към самостоятелния финансов отчет – т.6.1.1. Търговски и други задължения, т.7.1. Свързани лица и т.7.2. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност.

Информация за получените заеми от страна на групата е представена в т. 6.16.2. Търговски и други задължения и т. 7.1 Сделки със свързани лица от поясненията към консолидирания годишен финансов отчет.

Няма предоставени гаранции и поемане на задължения от дружествата в групата.

9. Информация за отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето

задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Информация за сключените от „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД договори за заеми в качеството му на заемодател е представена в приложенията към самостоятелния финансов отчет – т.6.8.2. Търговски и други вземания и т.7.1. Свързани лица.

Информация за предоставени заеми от страна на групата е представена в 6.11.4. Търговски и други вземания от поясненията към консолидирания годишен финансов отчет.

Няма предоставяне на гаранции или поемане на задължения от дружествата в групата общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

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

През отчетния период има емитирани две нови емисии на облигации – от „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД и от дъщерното дружество „Туристинвест“ АД.

Сключеният на 13.08.2025 г. облигационен заем (с ISIN код на емисията BG2100024251) в размер на 9 млн. лв. по своята същност представлява преструктуриране на задължение по договор за заем от 21.03.2025 г., сключен с „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД в облигационен заем. Емитирането на облигационната емисия е по инициатива на Емитента и след проведени преговори с насрещната страна. С преструктурирането се цели подобряване на ликвидността и предвидимост за паричния поток на заемодателя, като за емитента се оптимизира матуритетната структура на пасива.

Средствата, получени съгласно договора за заем от 21.03.2025 г., сключен между Емитента и „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД са използвани в следните направления: придобиване на дялови участия и сделки с финансови инструменти и активи, в т.ч. покупка на вземания; предоставяне на заеми; погасяване на задължения.

Привлечените средства по емитирания на 24.04.2025 г. от „Туристинвест“ АД облигационен заем в размер на 10 000 000 лева са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

– инвестиции в „Спа Ризорт“ ЕООД, ЕИК 160026538 и „Грийн Хил Парк 2022“ АД, ЕИК 208285813;

– придобиване и управление на участия в дъщерни и асоциирани предприятия;

– финансиране на дейността на дъщерни и асоциирани предприятия в икономическото влияние на емитента;

– диверсификация на секторната експозиция на Емитента, включително придобиване на миноритарни участия в публични и непублични дружества;

– придобиване на финансови активи;

– погасяване на задължения на Емитента, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

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

Дружествата от групата не са публикували прогнози за финансови резултати от дейността си.

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

Ръководството счита, че дружествата от Групата са добре позиционирани в настоящите икономически условия, състоянието им като цяло е стабилно и разполагат с достатъчно ресурси за обслужване на задълженията си.

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

До момента на изготвяне на настоящия отчет Групата не е оповестявала конкретни инвестиционни намерения. При получаване/намиране на изгодно финансово предложение за покупка на дял или предприятие след съответното проучване, както до сега е практиката, би се формирало инвестиционно намерение, обосновано и с финансиране съобразено с очакваната доходност, лихвен разход и наличната матуритетна структура за обслужване пасивите на дружествата в групата.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия.

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

От м.април 2025 г. „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД попада в обхвата на дружествата от обществен интерес, в резултат на придобития от дружеството статут на емитент, чиито облигации са допуснати до търговия на регулиран пазар. В тази връзка за дружеството възниква задължение за създаване на одитен комитет, който е избран на редовно общо събрание на акционерите, проведено на 29.09.2025 г. с 5-годишен мандат в състав от трима члена. Одитният комитет се включва в процеса по наблюдение и контрол на финансовото отчитане, управлението на риска и задължителния одит.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и минимизиране на потенциалните отрицателни

ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите на дружествата и на привлечения заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от групата инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо от оперативното ръководство в лицето на Съвета на директорите.

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

През отчетната финансова година не са извършвани промени в Съвета на директорите на емитента.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

През 2025 г. членовете на СД са получавали само нетно парично възнаграждение, чийто годишен размер е както следва:

Тодор Тодоров – Председател на СД – 23 хил. лв.

Величка Сахакян – Изпълнителен директор – 29 хил.лв.

Павлина Шербетова – член на СД – 21 хил.лв.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма суми, дължими от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

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

На дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата 2025 г.), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

Няма съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

X. ИНФОРМАЦИЯ

по чл.10, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Относно: електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

„Ви Си Инвестмънт Груп” АД в качеството си на емитент на ценни книжа оповестява публично нормативно изискуемата информация, както следва:

- на интернет страницата си - https://vcigroup.eu/ и
- чрез **x3news** - специализиран медиен портал, чрез който емитентите на финансови инструменти изпълняват законовите си задължения по оповестяване на обществеността на регулирана информация по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Date: 2026.04.29 12:16:15 +03'00'

Изпълнителен директор: Величка Сахакян

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

(съгл. чл.40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК)

„ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД придоби статут на емитент на 09.04.2025 г., когато с Решение № 230-Е от същата дата Комисията за финансов надзор (КФН) одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации с ISIN BG2100023246, а с Решение на Съвета на директорите на БФБ по Протокол № 33/24.04.2025 г., емисията е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE. На емисията е присвоен борсов код VCIB, като датата на въвеждане за търговия е 29.04.2025 г.

С Решение № 738-Е от 04.12.2025 г. КФН одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на втора емисия облигации с ISIN BG2100024251, а с Решение на Съвета на директорите на БФБ по Протокол № 95/10.12.2025 г., емисията е допусната до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE. На емисията е присвоен борсов код VCIC, като датата на въвеждане за търговия е 15.12.2025 г.

В тази връзка за Дружеството не се прилагат изискванията на чл.100н, ал.8, т.1, 2, 5 и 6 от ЗППЦК, тъй като допуснатите до търговия на регулиран пазар ценни книжа са различни от акции. Издадените от дружеството акции не се търгуват на регулиран пазар или на многостранна система за търговия.

Независимо от горното, „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД спазва по целесъобразност Националния Кодекс за Корпоративно Управление (НККУ), създаден през октомври 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г., юли 2021 г. и юни 2024 г., който е публикуван на електронната страницата на „Българска фондова борса“ АД.

В редакциите от 2021 г. и 2024 г. на Националния Кодекс за корпоративно управление са включени допълнения, съответстващи на политиката на ЕС и Република България за устойчиво развитие. Взети са под внимание целите, заложени в Зелената сделка и Директива (ЕС) 2022/2464 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2022 година. Разпоредбите на Кодекса са съобразени с Принципите на корпоративното управление на Г20/ОИСР от 2023 г., както и с Целите за устойчиво развитие на ООН от 2015 г. и Насоките на ООН за бизнеса и човешките права (2011).

В своята дейност дружеството прилага съвременните делови практики на корпоративно управление, чието изпълнение е свързано с основните цели, които ръководството си е поставило по отношение спазване етичните норми и принципи залегнали в Кодекса, а именно:

- Прозрачност в дейността на корпоративното ръководство и управлението на дружеството;
- Спазване изискванията на действащата приложима законова и нормативна уредба;
- Защита правата на акционерите и осигуряване на тяхната равнопоставеност;

- Своевременно и точно разкриване на законовоизискуемата информация относно финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството;
- Избягване на конфликт на интереси между корпоративното ръководство и свързани с него лица извън дружеството;
- Осъществяване на превантивен, текущ и последващ контрол върху фирмените процеси.

Дружеството спазва залегналите правила и принципи за добро корпоративно управление в Кодекса за корпоративно управление, като предоставя своевременно законоизискуемата информация на КФН, на БФБ, на представителите на облигационерите и на обществеността чрез информационната медия X3News, както и чрез своята интернет страница.

Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

С оглед естеството на дейността вътрешния контрол във връзка с процеса на отчитане се осъществява за всяко едно стопанско действие от управляващите и главния счетоводител, като по този начин се прилага непрекъснато превантивен, последващ и коригиращ контрол.

От м.април 2025 г. „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД попада в обхвата на дружествата от обществен интерес, в резултат на придобития от дружеството статут на емитент, чиито облигации са допуснати до търговия на регулиран пазар. В тази връзка за дружеството възниква задължение за създаване на одитен комитет, който е избран на редовно общо събрание на акционерите, проведено на 29.09.2025 г.

На основание чл. 107, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), избраният Одитен комитет на дружеството е с мандат 5 години и се състои от трима членове, както следва: 1. Павлина Спасова Шербетова – неизпълнителен член на съвета на директорите на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, притежаваща образователно-квалификационна степен "бакалавър", с познания в областта, в която работи предприятието; 2. Габриела Йорданова Георгиева – икономист, със степен “бакалавър”, независим член; 3. Мария Александрова Илиева – икономист със степен “магистър”, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството, независим член. Одитният комитет се включва в процеса по наблюдение и контрол на финансовото отчитане, управлението на риска и задължителния одит.

Политиките за управление на риска в Дружеството имат за цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на

дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите на дружествата и на привлечения заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от групата инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо от оперативното ръководство в лицето на Съвета на директорите.

Информация по член 10, параграф 1, букви „в”, „г”, „е”, з” и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на ЕП и на Съвета от 21.04.2004 г. относно предложения за поглъщане

- Във „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД няма значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

- Няма притежатели на ценни книжа със специални права на контрол.

- Не съществуват ограничения върху правата на глас.

- Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор са регламентирани в обявения в Търговския регистър към Агенция по вписванията Устав на дружеството и съгласно който, решенията за назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор се вземат единствено от Общото събрание на акционерите. Решенията за избиране и освобождаване на членовете на СД, както и за изменения в устава се приемат с мнозинство 2/3 от представения капитал.

- Правомощията на членовете на Съвета на директорите и по-специално правото да се емитират акции и облигации са регламентирани в Устава на дружеството. Делегирани са права на Съвета да увеличава капитала, както следва:
„Чл. 16. (Изм. на 05.01.2024г.) Овластява Съвета на Директорите с единодушно решение да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции до 20 000 000 (двадесет милиона) лева в продължение на пет години от регистриране на това изменение на устава, без да е необходима конкретна надлежна делегация за това от Общото събрание на акционерите за всеки конкретен случай, а изцяло на основание правомощията, предоставени на Съвета на директорите от този член. Всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването. Съветът на директорите може да изключи или да ограничи това право на акционерите само ако е овластен за това с решение на общото събрание, взето с мнозинство 2/3 от гласовете на представените акции. Овластяването не може да бъде дадено за срок, по-дълъг от срока по изр. 1. В този случай увеличението на капитала може да се извърши и по реда на чл. 193 и чл. 195 от Търговския закон.“

- Решение за обратно изкупуване на акции се взема от акционерите по реда на закона.

Състав и функциониране на управителните органи и техните комитети

„ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД се управлява от Съвет на директорите, чийто тричленен състав е както следва:

- Тодор Димитров Тодоров – Председател на СД,
- Величка Маринова Сахакян – Изпълнителен директор и
- Павлина Спасова Шербетова – член на СД.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор.

При функционирането си Съветът на директорите се придържа към правата и задълженията си, съгласно закона и устава на дружеството, както и към принципите и препоръките в Националния Кодекс за Корпоративно Управление (НККУ).

От м.април 2025 г. „ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД попада в обхвата на дружествата от обществен интерес, в резултат на придобития от дружеството статут на емитент, чиито облигации са допуснати до търговия на регулиран пазар. В тази връзка за дружеството възниква задължение за създаване на одитен комитет, който е избран на редовно общо събрание на акционерите, проведено на 29.09.2025 г. с 5-годишен мандат в състав от трима члена, както следва:

1. Павлина Спасова Шербетова – неизпълнителен член на съвета на директорите на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, с познания в областта, в която работи предприятието;

2. Габриела Йорданова Георгиева – икономист, със степен “бакалавър”, независим член;

3. Мария Александрова Илиева – икономист със степен “магистър”, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството, независим член.

Одитният комитет се включва в процеса по наблюдение и контрол на финансовото отчитане, управлението на риска и задължителния одит.

Политика на многообразие, прилагана по отношение на управителните органи

В съответствие с мащаба и естеството на осъществяваната дейност Дружеството не прилага политика на многообразие по отношение на своите административни и управителни органи във връзка с аспекти като възраст и пол. Прилага се политика по отношение единствено на образование и професионален опит, съобразно изискванията на действащото законодателство.

VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN

Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Date: 2026.04.29 12:16:46 +03'00'

Изпълнителен директор: Величка Сахакян

Д Е К Л А Р А Ц И Я

По чл.100н, ал.4, т.4 от ЗППЦК

Долуподписаните:

1. Величка Маринова Сахакян, в качеството си на Изпълнителен директор и

2. Силвия Ивайлова Йорданова – представляващ „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, в качеството му на съставител на финансовия отчет на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД

С НАСТОЯЩАТА ДЕКЛАРАЦИЯ УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ ДОКОЛКОТО НИ Е ИЗВЕСТНО:

а) годишният консолидиран финансов отчет за 2025 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД и на дружествата, включени в консолидацията;

б) консолидираният доклад за дейността за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, както и състоянието на емитента и дружествата, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Декларатори: 1. Величка Сахакян

VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN

Digitally signed by VELICHKA MARINOVA SAHAKYAN
Date: 2026.04.29 12:17:24 +03'00'

2. Силвия Йорданова

„Прайм Бизнес Консултинг“ АД

SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA

Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Date: 2026.04.29 12:10:44 +03'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Ви Си Инвестмънт Груп" АД
гр. София

Мнение

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

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

База за изразяване на мнение

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

Ключови одиторски въпроси

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

направено в този контекст.

Ключов одиторски въпрос	*Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит*
Краткосрочни финансови активи -последващо оценяване Бележка 6.11.2. от консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2025 г. Групата притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 15 834 хил.лв. **Последващо оценяване** - Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаеми хипотези въз основа на най- добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания. Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.	***В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха:*** • запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС); • потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници; • прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност; • преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри; •прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Групата за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки; • оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.

Други въпроси

Консолидираният Финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 07.08.2025 г.

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

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

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

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

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно

отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

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

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

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

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

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

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

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

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

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

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

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Ви Си Инвестмънт Груп АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „894500BF9BZU4JWO6P79-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

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

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.
Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме

етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.
Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за контрол върху качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазихме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:
— получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
— проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
— проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
— оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
— оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
— оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „894500BF9BZU4JWO6P79-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- Захари Иванов Попчев е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Ви Си Инвестмънт Груп АД от общото събрание на акционерите, проведено на 15.09.2025 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

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

Zahari Ivanov Popchev

Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev
Date: 2026.04.29 13:10:53 +03'00'

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

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