

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
(БИВШЕ НАИМЕНОВАНИЕ „ДОБРУДЖА ХОЛДИНГ“ АД)
КЪМ 31.12.2025 Г.

I. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

1. Обща информация на дружеството

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е търговско дружество, регистрирано в Република България с името ДОБРУДЖА ХОЛДИНГ АД и със седалище и адрес на управление гр. Добрич, ул. „Любен Каравелов“ 11, ет. 2. С решение на Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството от 06.03.2024 г. седалището и адресът на управление са променени на гр. Варна, ул. „Драва Соболич“ № 2, ет. 4, ап. 16. С извънредно общо събрание през април 2025 година със смяната на името на дружеството е променен и адреса на управление - гр. София, р-н Витоша, ул. Рачо Петков Казанджията № 4.

Съдебната регистрация на дружеството е от 25.10.1996 г., решение № 1510/1996 г. на Добричкия окръжен съд.

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е правопреемник на Приватизационен фонд „Добруджа“ и като акционерно дружество е вписано в търговския регистър на Окръжен съд, град Добрич. Неговото начало е положено през 1994 година по проекта за Ново гражданско общество и гражданска държава „Развитие II“ и на практика е реализация на пилотния регионален проект „Добруджа“.

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.

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите в състав до 13.03.2024 г.:

- Радостина Иванова Рафаилова-Желева - председател и изпълнителен директор
- Генчо Иванов Генчев - член
- Емилиян Енчев Косев - член

Съветът на директорите на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е в състав след 13.03.2024 г. и до май 2025 :

- Васил Георгиев Трифонов - член
- Христо Тодоров Михалев - член и изпълнителен директор
- Стоян Иванов Бъчваров - член

Съветът на директорите на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е в състав след 09.05.2025 г. и до момента:

Диан Въчков Колев
Димитър Въчков Колев
Здравко Владимир Иванов

Председател и изпълнителен директор
Член
Член

Одитния комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансово отчитане на Дружеството.

Одитният комитет има следния състав до 13.03.2024 г.:

- Божанка Стойчева Вуцова
- Данка Георгиева Александрова
- Светлана Георгиева Иванова

Одитния комитет има следния състав след 13.03.2024 г. до 09.05.2025 г.:

- Гергана Петрова Станчева
- Ирена Христова Зашева
- Васил Георгиев Трифонов

Одитния комитет има следния състав след 09.05.2025 г. до момента:

- Диан Въчков Колев
- Албена Димитрова Колева
- Павлина Иванова Кръстева

2. Развитие на дейността и състояние на дружеството през 2025 г.

2.1. Основни показатели на финансово-счетоводния анализ

(хил.лв.)

N:	Показатели:	2025	2024	2025/2024	
		година	година	стойност	процент
1	Финансов резултат	288	827	-539	-65.2%
2	Приходите от продажби	102	958	-856	-89.4%
3	Собствен капитал	80936	2466	78470	3182.1%
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	329	2775	-2446	-88.1%
5	Обща сума на активите	90925	5241	85684	1634.9%
6	Приходи	573	1039	-466	-44.9%
7	Разходи	253	211	42	19.9%
8	Краткотрайни активи	87991	5241	82750	1578.9%
9	Разходи за бъдещи периоди	1		1	100.0%
10	Налични краткотрайни активи (8-9)	87991	5241	82750	1578.9%
11	Краткосрочни задължения	329	2775	-2446	-88.1%
12	Краткосрочни вземания	87975	5241	82734	1578.6%
13	Парични средства	15	15	0	0.0%
14	Текущи задължения	329	2775	-2446	-88.1%
Рентабилност:					
19	Коеф. на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	2.8235	0.0000	2.8235	100.0%
20	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0.0036	0.3354	-0.3318	-98.9%
21	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	0.8754	0.2980	0.5774	193.7%
22	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	0.0032	0.1578	-0.1546	-98.0%
Ефективност:					
23	Коеф. на ефективност на разходите (6/7)	2.2648	4.9242	-2.6593	-54.0%
24	Коеф. на ефективност на приходите (7/6)	0.4415	0.2031	0.2385	117.4%

Ликвидност:					
25	Коеф. на обща ликвидност (10/11)	267.4498	1.8886	265.5612	14060.9%
26	Коеф. на бърза ликвидност (12+13)/11	267.4468	1.8941	265.5528	14020.3%
27	Коеф. на незабавна ликвидност 13/14	0.0456	0.0054	0.0402	743.5%
28	Коеф. на абсолютна ликвидност (13/14)	0.0456	0.0054	0.0402	743.5%
Финансова автономност:					
29	Коеф. на финансова автономност (3/4)	246.0061	0.8886	245.1174	27583.2%
30	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.0041	1.1253	-1.1212	-99.6%

В края на декември 2025 г. „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД приключи със печалба в размер на 288 хил. лв. и коефициентът на рентабилност на собствения капитал е в размер на 0.0036.

Наличните парични средства в размер на 15 хил. лв. нямат промяна от предходната година. От показателите за ликвидност става ясно, че дружеството има добра обща ликвидност- общата ликвидност над единица, което означава, че не е поставена под съмнение възможността на дружеството да бъде действащо предприятие в близко бъдеще то не е зависимо от кредиторите си. Холдингът разполага с налични активи, които превишават текущите му задължения.

2.2. Анализ на приходите и разходите

Анализ на разходите

Разходи	2025			2024			2023	
	Стойност	Относителен	Изменение	Стойност	Относителен	Изменение	Стойност	Относителен
	в лева	дял в %		в лева	дял в %		в лева	дял в %
Всичко разходи	258	100.00%	-55	313	100.00%	219	94	100.00%
I.Разходи по икономически елементи	248	96.12%	137	111	35.46%	18	93	98.94%
1. Разходи за материали в т.ч:	0	0.00%	-1	1	0	-2	3	3.19%
-Електроенергия		0.00%	-1	1	0.32%	0	1	1.06%
-Гориво	0	0.00%	0	0	0	-1	1	1.06%
-Други	0	0.00%	0	0	0.00%	-1	1	1.06%
2.Разходи за външни услуги в т.ч:	193	74.81%	157	36	11.50%	11	25	26.60%
-Наеми		0.00%	-1	1	0.32%	-1	2	2.13%
-Такси публично дружество	33	12.79%	21	12	3.83%	8	4	4.26%
-Одиторски услуги	2	0.78%	0	2	0.64%	0	2	2.13%
-Консултантски услуги	155	60.08%	134	21	6.71%	8	13	13.83%
-Други	3	1.16%	3		0.00%	-4	4	4.26%
4. Разходи за заплати	48	18.60%	-14	62	19.81%	14	48	51.06%
5.Разходи за осигуровки	7	2.71%	-5	12	3.83%	5	7	7.45%
6. Други разходи в т.ч:	0	0.00%	0	0	0.00%	-10	10	10.64%
-Балансова стойност на продадените активи	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0	0.00%

II. Финансови разходи	5	1.94%	-96	101	32.27%	100	1	1.06%
-Загуби от операции с финансови инструменти		0.00%	-100	100	31.95%	100	0	0.00%
-Разходи за лихви	5	1.94%						
-Разходи за финансови такси		0.00%	-1	1	0.32%	0	1	1.06%

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД не извършва стопанска дейност, а е държател на акции от портфейл.

Анализ на приходите

Приходи	2025		Изменение	2024		Изменение	2023	
	Стойност	Относителен		Стойност	Относителен		Стойност	Относителен
	в лева	дял в %		в лева	дял в %		в лева	дял в %
Всичко приходи	573	100.00%	-466	1039	100.00%	-129	1 168	100.00%
I. Нефинансови приходи	102	39.53%	101	1	0.32%	1	0	0.00%
1. Приходи от продажба на ДМА		0.00%	-1	1	0	1	0	0.00%
2. Други Приходи	102	39.53%	102	0	0.00%	0	0	0.00%
II. Финансови приходи	471	182.56%	-567	1038	331.63%	-130	1 168	1 242.55%
1. Печалба от операции с финансови инструменти		0.00%	-958	958	306.07%	958	0	0.00%
2. Приход от оценка до справедлива стойност			-67	67	21.41%	-1 101	1 168	
3. Приходи от лихви	471	182.56%	458	13	4.15%	13		0.00%

2.3. Анализ на имуществената структура

За осъществяване на дейността си „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД разполага с активи в размер на 90 925 хил. лв.

Дружеството няма нетекущи активи.

Имоти, машини и оборудване

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи. Използваните активи на 100% амортизирани са реализирани през предходния отчетен период.

Инвестиции Асоциирани предприятия	Участие % 2025	Стойност по първ. оценка BGN `000	Обезценка %	Участие % 2024	Стойност по първ. оценка BGN `000	Обезценка %
Каварна Ин ко АД	34%	17	100	34,00%	17	100
Общо		17			146	

Към 31.12.2025 е направен преглед на показателите в дружествата, в които „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е инвестирал и се преценява необходима ли е обезценка на определена инвестиция.

Към 31.12.2025 г. в инвестиционния портфейл на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ” АД присъстват общо 1 дружество, което е в следния състав:

I Дружества, в които холдингът има контролно участие:

- Каварна Ин ко АД 34 % - обезценена напълно през предходни периоди, недействащо предприятие;

Текущи активи

<i>Вземане</i>	<i>31.12.2025 BGN `000</i>	<i>31.12.2024 BGN `000</i>
Търговски вземания	81 370	5 200
Доставчици по аванси	6 605	7
Предплатени разходи	1	19
Общо	87 976	5 226

<i>Парични средства</i>	<i>31.12.2025 BGN `000</i>	<i>31.12.2024 BGN `000</i>
Парични средства в разплащателни сметки	15	15
Общо	15	15

Паричните средства и еквиваленти към края на периода възлизат на 15 х. лв. и съставляват 0.00 % от текущите активи на дружеството и 0.00 % от всички активи.

В абсолютна стойност текущите активи към 31.12.2025 г. са увеличени с 82 750 х. лв. и процентното им съотношение 100 % от общите активи (2024 г.: 100 %).

2.4. Собствен капитал

Акционерен капитал

Основния капитал на дружеството е 11 468 531 лв. разпределен в 11468 531 броя безналични акции. На 04.11.2025 г. в ТРРЮЛНЦ е вписана промяна в размер на капитала на дружеството от 296 320 лв. на 11 468 531 лв., разпределени в 11 468 531 броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв., и с ISN BG1100016986, резултат на упражняване на права по емисия варианти с ISIN BG9200006245. Записани и изцяло заплатени 11 172 211 броя нови, обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас и с номинална стойност 1 лв. всяка.

Дружеството е публично и работи според изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Акции му се търгуват на Българската фондова борса.

Разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

Акционери	2025 %	2025 бр. акции	2024 %	2024 бр. акции
Колект Инвест Мениджмънт ЕООД	-	-	21,91	64 927
Вип Колекшън ЕАД	17,64	2 023 000		-
Финанс Плус Мениджмънт Холдинг АД	17,64	2 023 000	-	-
Ди Си Ей Мениджмънт АД	17,86	2 048 841	-	-

Фи Мениджмънт ЕООД	24,15	2 769 600	23.49	69 600
Други юридически лица под 5%	0,04	3 865	1,32	3 878
Юлиан Бойчев Цампаров	21,28	2 440 927	-	-
Физически лица под 5%	1,39	159 298	53.28	157 915
Общо	100	11 468 531	100	296 320

Доколкото ни е известно към 31.12.2025 г., няма други лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица повече от 5 % от капитала на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и няма лица, които да контролират „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД.

Не ни е известно да има договорености, които да променят това съществуващо положение в бъдеще.

Варанти

С Решение № 805-Е/19.11.2024 г. КФН одобри проспект за първично публично предлагане на емисия в размер на до 12 741 760 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти, с емисионна стойност 0,001 лв., с ISIN код BG9200006245, които дават право на притежателите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции – базов актив на вариантите по емисионна стойност 7 лв. за акции при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ще издаде при бъдещо увеличение на капитала си.

На 30.12.2024 г. подписката по публично предлагане на варианти на дружеството приключи успешно с общ брой записани варианти 12 741 760.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с Проспект за публично предлагане на варианти, потвърден от Комисия за финансов надзор с Решение № 805-Е/19.11.2024 г., съобщение по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, публикувано на 02.10.2025 г. на сайта на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник.

Подписката приключи при следните резултати:

1. Дата на приключване – 28.10.2025 г.;
2. Общ брой неупражнени варианти – 1 569 549 броя;
3. Брой записани и платени акции – 11 172 211 броя;
4. Сума, получена от записаните и платени акции по набирателната сметка 78 205 477 лв.;
5. Разходи по публичното предлагане:
 - 5.1. Възнаграждение на ИП 7 000 лв.;
 - 5.2. Такси към „Централен депозитар“ АД – 2 746,70 лв.;

Емитентът и обслужващият инвестиционен посредник не са срещнали затруднения, не са били налице спорове и други подобни при упражняване на вариантите и записването на акциите.

Подписката стартира на 15.10.2025 г. и до приключването на подписката на 28.10.2025 г. се упражниха 11 172 211 броя варианти, предвид което се записаха 11 172 211 акции от увеличението на капитала. Емисионната им стойност в общ размер на 78 205 477 лв. беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството.

През 2025 година „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД емитира облигационен заем на стойност 25 милиона евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000.00 евро. Такава е и емисионната стойност. Срока на облигационния заем е 7 година, лихва – плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 3.00% (300 базисни точки), но не повече от 8.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Законови резерви - формирани са от разпределение на печалбата и включват изцяло разпределени суми за фонд „Резервен“. За периода законовите резерви не са променени.

Резерви	31.12.2025	31.12.2024
	BGN `000	BGN `000
Законови резерви	30	30
Други резерви	427	427
Премийни резерви	67 022	
Общо	67 479	457

Натрупани печалби/загуби - включват натрупаната печалба (загуба) и текущата печалба (загуба) за съответния период. Към 31.12.2025 г. дружеството приключи със счетоводна печалба в размер на 288 хил. лв. (2024 г.: (927) хил. лв.), и начислени текущи данъци включително след преобразуването на счетоводната печалба за данъчни цели в размер на 32 хил. лв.

2.5. Привлечен капитал

Задължения към доставчици и други задължения

Задължение	30.06.2025	31.12.2024
	BGN `000	BGN `000
Задължения към доставчици	152	2713
Задължения по получени заеми	140	24
Общо	292	2737

Задължения към персонала и социалното осигуряване, данъци

Задължение	30.06.2025	31.12.2024
	BGN `000	BGN `000
Задължения към персонала	4	6
Задължения за осигурителни вноски	1	1
Задължения за ДОД		-
Задължения за текущи корпоративни данъци	32	31
Общо	37	38

През 2025 г. Дружеството не е извършвало и не е развивало научно-изследователска и развойна дейност.

3. Политика за управление на финансовия риск

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

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и достигане 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 продуктите и услугите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите за поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация

на даден риск

Лихвен риск

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебанията в лихвените проценти, до степента, в която лихвоносните активи търпят промени в лихвените равнища по различно време и в различна степен.

Валутен риск

Валутният риск е риска от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и дружеството представя финансовите си отчети в български лева, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро. Дружеството няма такива активи и пасиви.

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За такива дружеството приема БФБ, големите търговски банки, както и сключените директни сделки между страни, участници на местния или чужд пазар, по отношение на притежаваните малцинствени дялове. Към датата на финансовия отчет такава информация дружеството не притежава и не е могло да получи.

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

С управлението на капитала Дружеството цели да създаде и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите за капитал.

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се гарантира, че то поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността му.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Политиката за управление на капитала се стреми да осигури адекватно покритие на рисковете, възникващи в обичайния процес на дейността, както и рискове от възникване на непредвидени обстоятелства.

Дружеството наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг. Дружеството включва в нетния дълг търговските и други задължения, намалени с паричните средства и паричните еквиваленти.

	31.12.2025	31.12.2024
Търговски и други задължения (дългов капитал)	329	2 775
Намалени с парични средства и еквиваленти	15	15
Нетен дълг	314	2 760

Собствен капитал	80 936	2 466
Собствен капитал и нетен дълг	81 250	(294)
Съотношение на задлъжнялост	1:0	1:1,12

Други рискове

След почти напълно преодолените последствия от пандемията - COVID-19, които допреди година-две се отразяваха сериозно на световната икономика и пазарната среда, настоящи събития с отрицателно въздействие са войната в Украйна, военните конфликти в Близкия изток. Нагласите за поэтапно мирно уреждане все още са само намерения, така че избухналият в началото на 2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна продължава да е централно събитие, което оказва силно отрицателно общо въздействие. По своята същност това е съвременна конвенционална война с мащабно негативно влияние върху стабилността на Стария континент и европейската икономика. Ситуацията в Близкия изток и доскорошните военните действия, преди примирието между Израел и Хамас, от една страна и между Израел и Хисбула, от друга, допълнително застрашават стабилността и икономическия климат и са предпоставка за допълнителна нестабилност в региона и дори в Европа. Тези конфликти и свързаните с тях процеси, включително ефектите от налаганите санкции, имат съществен ефект, както по отношение икономиките на отделните страни, така спрямо глобалните икономически процеси и са предпоставка за несигурност, в по-голяма или по-малка степен.

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД оперативно не се влияе пряко от тези фактори и не отчита непосредствени негативни ефекти върху дейността, но е възможно да бъдат нанесени значителни по размери косвени вреди, изразяващи се в рязко намаляване на приходите, поради несигурност на пазарите, неблагоприятната инвестиционна перспектива и влошена макросреда.

4. Персонал

Числеността на служителите е неизменна през последните години.

Численост и разходи за персонала по трудов договор:

	31.12.2025	31.12.2024
- Средно списъчен брой	1	1
- Възнаграждение хил. лв. бруто	3	3
Управленски персонал (СД) брой	3	3

Образование на персонала висше икономическо.

Обучението и развитието на персонала чрез квалификация, преквалификация, курсове и др. повишава квалификацията на специалистите и е в кръга на вниманието на Ръководството при изпълнението на целите за годината.

5. Събития през на отчетния период

- Публикувана е покана за извънредно ОСА на 10.04.2025 г. за промяна на наименованието на дружеството на „Евро инвест мениджмънт“ АД, промяна на седалище и адрес на управление, на освобождаване от длъжност и отговорност СД.
- Публикувана е покана за Редовно Годишно ОСА на 23.05.2025 г. за приемане на годишния финансов резултат на дружеството.
- Публикувана е покана за извънредно ОСА на 03.10.2025 г. за приемане на промени в Устава на дружеството.

Между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване не са

настъпили други събития, изискващи корекции или оповестяване.

6. Бъдещо развитие

Ръководството търси нови възможности за вложения в доходоносни инвестиции. Ръководството възнамерява да постигне изграждане на силен и разнообразен портфейл, като се използват множество стратегии за постигане на дългосрочни цели. Усилията са насочени към разнообразна гама от инвестиционни стратегии включително вторичен пазар на частни капиталови инструменти, акции, държавни облигации, рисков капитал и други финансови инструменти. Разчита се и на доходност базирана върху ръста на лихвените равнища.

Към датата на съставяне на доклада няма планирани сделки, които да са от съществено значение за дейността на дружеството. Същевременно трябва да се има в предвид, че инвестиционния процес има динамичен характер и е възможно през годината да възникнат условия, които да доведат до сключване на сделки с притежаваните акции на други дружества

7. Екология и опазване на околната среда, въпроси свързани с климата

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД не притежава активи, създаващи предпоставки за възникване на екологични проблеми. За посочените по-горе дълготрайни материални активи, не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

Политиката на ръководството да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда и да се постигне устойчивост на енергийната ефективност намира отражение в дейността на Дружеството. Ръководството на дружеството, водено от стремежа да управлява предприятието в съответствие с глобалните усилия да се сведе до минимум негативното въздействие върху околната среда, така че цялостната дейност да отговаря на основните характеристики на идеята за устойчивост на енергийната ефективност, намаляване на въглеродния интензитет и отпечатък. Усилията на ръководството в тази връзка са насочени към следните проекти:

- Разделно събиране на битовите отпадъци (хартия, пластмаса, батерии) на работното място;
- Преминаване към електронни фактури и намаляване разходите за хартия и печатни консумативи;
- Намаляване на печатни рекламни материали и преминаване към дигитално съдържание.

Дейността на дружеството не е свързана с отделяне на преки и непреки емисии в атмосферата. Предвид това не може да бъде представена информация относно емисиите на парникови газове в метрични тонове еквивалент на въглероден диоксид, както и относно интензитета на парниковите газове.

Дейността на дружеството не оказва пряко въздействие върху природните екосистеми на територията на която извършва дейност.

Отпадъците се управляват съгласно действащото законодателство, свързано с управление на отпадъци.

8. Информация по чл. 187д от Търговския закон

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, с право на един глас за всяка акция.

Броят на акциите е 11 468 5631, като всяка една е с номинална стойност 1 лев. През 2025 г. е увеличен основния капитал на дружеството след упражнени права по варианти. Записани са 11 172 211 нови акции с номинал 1 лев.

9. Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

9.1. Размер на получените възнаграждения от членовете на Съвета на директорите (СД) през 2025 г 47 317.00 лева.

9.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД през годината акции и облигации на Дружеството

9.3. Права на членовете на СД да придобиват акции и облигации на Дружеството

Няма особени права, от които да се ползват членовете на СД, относно придобиването на акции и облигации на Дружеството.

9.4. Участие на членовете на СД на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на 25 на сто и повече от капитала на други дружества, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Съвет на директорите, до 09.05.2025 г.

➤ Васил Георгиев Трифонов

Притежаване на 25% и повече от капитала на други дружества: „Трък Про 24“ ЕООД.

Участие в управлението на други дружества като прокурист, управител и член на съвети:

„Фюъл Солюшънс“ ООД
„ТанкЕнерджи БГ“ ООД
„Легио 12“ ЕООД
„Виа Германика 2021“ ЕООД
„БМГ Трейд“ ЕООД
„Трък Про 24“ ЕООД
„Перго Мода Юг“ ООД
„Нева Транс“ ЕООД
„Силистраинвест“ АД
„Туристинвест“ АД
„Институт по развитието“ АД
„Стройтехника“ АД

➤ Стоян Иванов Бъчваров

Притежаване на 25% и повече от капитала на други дружества: не притежава

Участие в управлението на други дружества като прокурист, управител и член на съвети:

„Стройтехника“ АД
„Институт по развитието“ АД
„Пълдин холдинг“ АД
„Туристинвест“ АД

➤ Христо Тодоров Михалев

Притежаване на 25% и повече от капитала на други дружества: не притежава

Участие в управлението на други дружества като прокурист, управител и член на съвети:

„Туристинвест“ АД
„Дохо“ ООД
„Софи'С Трейд“ ЕООД
„Институт по развитието“ АД
„Стройтехника“ АД
„Харт Елас“ ЕООД

Съвет на директорите, от 09.05.2025 г.

➤ Диан Върчков Колев

Притежаване на 25% и повече от капитала на други дружества:

Сатори Груп ООД
Сидеров и Колеви ООД
Сатори 1926 ООД

Участие в управлението на други дружества като прокурист, управител и член на съвети:

Сатори Груп ООД
Сидеров и Колеви ООД
Сатори 1926 ООД
Сатори Вилидж ЕООД
Сатори Билдинг ООД

➤ Димитър Върчков Колев

Притежаване на 25% и повече от капитала на други дружества:

Сатори Груп ООД
Сидеров и Колеви ООД
Сатори 1926 ООД

Участие в управлението на други дружества като прокурист, управител и член на съвети:

Сатори Груп ООД
Сидеров и Колеви ООД
Сатори 1926 ООД

➤ Здравко Владимиров Иванов

Притежаване на 25% и повече от капитала на други дружества:

Калоянова Иванов и партньори ООД

Участие в управлението на други дружества като прокурист, управител и член на съвети:

Драгиново проджект мениджмънт ЕООД
ФС Мениджмънт Къмпани ЕООД
Сити Партнер Мениджмънт АД
Импакт Дивелъпмънт АД

10. Информация за договори, сключени с членовете на СД и Прокуриста или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или договори, които съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2025 г. няма договори, сключени с членовете на СД, както и със свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 100 Н, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК

През изтеклата година стриктно се изпълняваше приетата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и всички действия на Съвета на директорите се съобразяваха със залегналите в нея принципи и изисквания.

Защитени са основните права на акционерите. Сигурни са методите за регистрация на собствеността чрез единствения пазар за акции на публичното дружество – БФБ и регистрацията на нови акционери чрез Централен депозитар. Всяка реализация е видна от актуализираната акционерна книга, Стриктно се изпълнява задължението за редовно и своевременно разкриване на информация – публикации в медии, тримесечни и годишни отчети в Комисията по финансов надзор и БФБ, както и на място в седалище на Дружеството, където акционерите имат лесен достъп до документацията, провеждат се разговори и беседи с тях по вълнуващи ги въпроси, дават се консултации. Всички акционери са равнопоставени, което отговаря на действащото законодателство и на Устава на дружеството. Всички акционери притежават един клас акции и имат еднакви права. Утвърждава се принципа за защита на акционерите – свободната им волеизява на ОС и при вземането на решения, на достъп до информация, на правото им да упълномощават трети лица и други. Спазва се принципът на прозрачност на действията на ръководните органи спрямо акционерите в заинтересованите лица и принципът за разкриване на информация. Равнопоставено се третират акционерите и се насърчава активното им сътрудничество. Осъществява се ефективен контрол върху мениджмънта и цялата информация и данните се отчитат пред дружеството и акционерите. Действията и решенията на членовете на СД винаги се осмислят от стремежа да са обосновани, добросъвестни и да са в интерес на дружеството. Със съдействието на регистрирания одитор се следят финансово-счетоводните показатели, бизнес планове, политиката на холдинга по отношение на риска, правят се задълбочени анализи.

В съгласие с програмата за добро корпоративно управление е и възприетата счетоводна политика и счетоводни принципи, чиято роля е спазването на Международните счетоводни стандарти. В сегашния си вид Програмата дава добра възможност да се прилагат международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Съгласно законодателните Промени, по които дружеството е длъжно да работи, значително се увеличават и защитават правата на акционерите, което още по-широко подпомага реализирането на нашата Програма. Задължение към свързани предприятия, по банкови заеми и други търговски кредити „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД няма. Издръжката на дружеството е свързана предимно с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон, Закона за счетоводството и всички други нормативни документи, свързани с дейността на публично акционерно дружество.

През изтеклата 2025 година счетоводното отчитане беше съобразено с изискванията заложи в МСФО. Вниманието ни беше насочено към прилагането на промените в счетоводното законодателство и утвърждаване възприетите принципи на съставяне на годишния финансов отчет. Това осигури вярно и честно представяне на информацията за имущественото и финансово състояние, което ще послужи за вземане на правилни управленски решения, както от ръководството на дружеството така и от другите потребители на финансовия отчет.

III. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1, ЧЛ. 11, Т. 1, ЧЛ. 21, Т. 1, БУКВА „А“ И Т. 2, БУКВА „А“ ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ 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

Информацията е представена в раздел I, точка 2 от настоящия доклад.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни 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 Дружеството

Информацията е представена в раздел I, точка 2 от настоящия доклад.

3. Сключени големи сделки и такива от съществено значение

През периода няма такива.

4. Сделки, сключени между емитента и свързани лица

През периода няма такива .

5. Събития и показатели с необичаен за емитента характер

През периода няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи и оказващи съществено влияние върху дейността му.

6. Сделки, водени извънбалансово

Няма сделки, които да са водени извънбалансово.

7. Дялови участия на емитента и инвестиции в страната и чужбина

Информацията е представена в раздел I, точка 2 от настоящия доклад

Дружеството не притежава собствени акции. Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

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

През 2025 година дружеството има сключен договор за краткосрочен заем (1 г.) и усвоена сума в размер на 140 хил. лв.

9. Информация за отпуснатите от Дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка 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 с 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.

През четвърто тримесечие дружеството е отпуснало краткосрочни търговски заеми към не свързани лица, със срок за погасяване една година в размер на 78 256 хил. лв. Няма специфични условия по договорите

10. Използване на средствата от първичното публично предлагане

След упражняване на варианти от емисия с ISIN BG9200006245 по набирателната сметка на дружеството са постъпили средства на обща стойност 78 205 хил. лв.

Подписката се проведе в изпълнение на решение на Общото събрание на притежателите на варианти, проведено на 30.09.2025 г. и решение на Съвета на директорите на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД от 01.10.2025 г., за увеличение на капитала на дружеството, чрез издаване на до 12 741 760 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на един глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 7,00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти от емисия с ISIN BG9200006245.

Подписката стартира на 15.10.2025 г. и до приключването на подписката на 28.10.2025 г. са упражнени 11 172 211 броя варианти, предвид което са записани 11 172 211 акции от увеличението на капитала. Емисионната им стойност в общ размер на 78 205 хил. лв. е внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството.

Целево използване на средствата - отпуснати краткосрочни, търговски заеми със срок за погасяване една година на несвързани лица.

С решение на Съветът на директорите на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, бяха емитирани 25 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации със следните параметри на облигационния заем:

- дата на емитиране: 23.10.2025 г.
- брой на облигациите 25 000
- номинална стойност на една облигация 1 000 евро
- размер на облигационния заем: 25 000 000 (двадесет и пет милиона) евро;
- срок – 7 години (84 месеца);
- лихва – плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 3.00% (300 базисни точки), но не повече от 8.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);

- периодичност на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Амортизация на главницата - първа и втора – гратисен период без погашения по главницата. От третата до седмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

- цел на облигационния заем – Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД за:

- придобиване на миноритарни и мажоритарни участия в търговски дружества и инвестиции в развитие на дейността им;
- оптимизация на капиталовата структура на холдинга;
- придобиване на недвижими имоти и тяхното развитие;
- инвестиции във финансови активи и инструменти, в това число и вземания;
- погасяване на задължения, включително за погасяване на такива свързани с пласиране и допускане до търговия на емисията.

След приспадане на разходите за частно пласиране на емисията в размер на 22 790 хил. евро, нетно набраната сума е била в размер на 24 977 210 евро.

Към момента на изготвяне на проспекта част от облигационната емисия е закупена от Емитента, а именно Дружеството притежава 20 100 собствени облигации на обща стойност 20 100 хил. евро.

Дружеството взема решения относно разходването на средствата след детайлна оценка на възможностите като приоритет имат проекти, които съчетават висока възвръщаемост и съответствие със стратегическите цели.

Към 31.12.2025 г., набраните средства са изразходвани в следните направления:

- 1 500 хил. евро - за участие в частно пласиране на емисия облигации;
- 3 377 хил. евро – заплатени аванси по предварителни договори за покупка на финансови инструменти;
- 20 100 хил. евро – изкупени собствени облигации от емисия BG2100035257;
- 23 хил. евро – разходи свързани с емитирането на облигационния заем.

11. Съотношение между постигнати финансови резултати и по-рано публикуваните

През 2025 г. не е публикувана прогноза за постигане на какъвто и да е финансов резултат, поради което не може да се изготви анализ на съотношението с резултатите отразени във финансовия отчет за финансовата година.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси

Във връзка с управлението на финансовите ресурси СД на Дружеството не вижда евентуални заплахи и проблеми по обслужването на задълженията на Дружеството.

Управлението на риска в дружеството се осъществява текущо от ръководството на дружеството.

През 2025 г. стратегията на ръководството беше дружеството да работи със собствени средства, без да привлича заемни средства.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения

Съветът на директорите счита за реална възможността за осъществяване на евентуални бъдещи инвестиционни намерения. В случай на настъпили промени в бизнес средата дружеството има готовност да преразгледа и адаптира инвестиционната си политика.

14. Промени в основните принципи на управление

Няма промени в принципите на управление на Дружеството.

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

Ръководството упражнява контрол, включващ политики и процедури, които дават сигурност, че рисковете са ограничени в разумни и допустими граници. Контролните дейности са адекватни и разходите за осъществяването им не превишават очакваните от тях ползи. Финансовия контрол е насочен в следните направления:

- Осигуряване на ефективно управление на паричните потоци и активи
- Координиране на целите, бюджетите и финансовите показатели във вътрешно-фирмената отчетност
- Осигуряване на прозрачност на резултатите, процесите и стратегиите за достигане на по-висока ефективност в дейността на Дружеството.

16. Промени в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

Помяна в състава на Съвета на директорите през отчетната финансова година. На проведено Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 09.05.2025 г. е взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите като са освободени досегашните членове и на тяхно място са избрани – Диан Върчков Колев, Димитър Върчков Колев и Здравко Владимиров Иванов с мандат от 5 години.

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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били

включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Подробна информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е представена в Доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите

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

Към 31.12.2025 г. Никой от членовете на СД на Дружеството не притежава акции от капитала на дружеството.

19. Договорености относно промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

Не са известни договорености, от които в бъдещ период да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Дружеството няма към датата на изготвяне на финансовия отчет заведени от/към него и неприключени дела.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Христо Тодоров Михалев
гр. София, ул. „Рачо Петков Казанджията“ № 4, ет. 6
електронен адрес: dvi@euroinvestmanagement.com
официален сайт: www.dobhold.com

22. Дружеството разкрива регулирана информация чрез investor.bg, ХЗ и ЕИС (Единна информационна система) на КФН

„ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: <https://dobhold.com/за-инвеститорите/друга-информация/>

Дата 30.01.2026 г.
гр.София

Изпълнителен директор:
Диан Колев

Настоящият Междинен доклад за дейността на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД към 31.12.2025 г. е неразделна част от междинния финансов отчет за дейността на „ЕВРО ИНВЕСТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД към 31.12.2025 г.