

МЕЖДИНЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за периода 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г.

Междинният индивидуален финансов отчет на „Трейс Груп Холд“ АД за четвъртото тримесечие на 2025 година и прилежащите документи са публикувани на корпоративния сайт на дружеството – tracebg.com-Раздел: За акционерите-Секция: Финансова информация

1. Обща информация за дружеството

„Трейс Груп Холд“ АД е учредено в Република България съгласно българското законодателство като акционерно дружество и е регистрирано в Старозагорски окръжен съд по фирмено дело №255/2005 год. От 2007 г. дружеството придобива статут на публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК.

Седалище и адрес на управление: гр. София 1582, бул. Проф. Цветан Лазаров № 96, вх. В, ет. 12;

Адрес за кореспонденция: гр. София 1582, бул. Проф. Цветан Лазаров № 96, вх. В, ет. 12;

Телефон: +359 2 80 66 700; +359 2 80 66 680;

факс: +359 2 80 66 711

e-mail: tracegroup@trace.bg

електронна страница: www.tracebg.com

Акционерен капитал към 31 декември 2025 г.:

Към датата на изготвяне на настоящия доклад за дейността съдебно регистрираният капитал на дружеството е в размер на 24 200 000 лева, разпределен в 24 200 000 бр. безналични поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка, от които 24 200 000 броя с право на глас. Акциите на „Трейс Груп Холд“ АД се търгуват на Българска фондова борса от 27 октомври 2007 г.

Структурата на капитала на „Трейс Груп Холд“ АД към датата на изготвяне на настоящия доклад е следната:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции		Процент от капитала	
	към 31.12.2025	към 31.12.2024	към 31.12.2025	към 31.12.2024
Николай Михайлов	16 216 646	16 276 755	67,01	67,26
„Галини – Н“ ЕООД	2 178 000	2 178 000	9,00	9,00
Трейс Груп Холд АД обратно изкупени собствени акции	0	3 739	0	0,015
Други физически и юридически лица	5 805 354	5 741 506	23,99	23,725

Дружеството има двустепенна форма на управление и се управлява от

Надзорен съвет в състав:
проф. Николай Михайлов – председател на НС
Манол Денев – член на НС
Мариела Рунтева – независим член на НС
и
Управителен съвет в състав:
Десислава Любенова – председател на УС
инж. Боян Делчев – зам. председател на УС
Манол Кавръков – член на УС

Изпълнителен директор е инж. Боян Делчев.

Членове на Одитния комитет към 31.12.2025 г. са:

Йордан Гълъбов - Председател
проф. д-р Христина Николова
Диана Рангелова

Дружеството има учредени клонове в Сърбия, Македония, Украйна, Румъния, Гърция и Черна гора:

„Трейс Груп Холд“ АД клон Белград
„Трейс Груп Холд“ АД клон Скопие
„Трейс Груп Холд“ АД клон Киев
„Трейс Груп Холд“ АД клон Букурещ
„Трейс Груп Холд“ АД клон Гърция
„Трейс Груп Холд“ АД клон Черна гора

2. Предмет на дейност

„Трейс Груп Холд“ АД изпълнява всички дейности при изграждане на различните видове инфраструктура – строителство, рехабилитация, поддържане, проектиране и свързаните с тях дейности. Трейс диверсифицира и разширява постоянно обхвата на своята дейност. Портфолиото на дейностите на Трейс също така включва инвестиции, международна търговия и логистика.

Компанията развива дейността си на европейския пазар в следните области:

- ✓ **Изграждане и поддържане на пътна инфраструктура в Република България и Република Сърбия, включително строителство на мостове и тунели;**

ТРЕЙС участва в реализирането на най-големите проекти от републиканската инфраструктура, сред които са доизграждането на автомагистралите „Тракия“ и „Хемус“. Дружеството участва и в строителството на сръбската част от Коридор № 10 и на участък от автомагистрала Плоещ – Бузю в Р Румъния.

- ✓ **Изграждане на метрополитени;**

„Трейс Груп Холд“ АД участва активно в изграждането на Софийското метро от самото начало на неговото строителство. Дванадесет от действащите метростанции и прилежащия към тях метро път са дело на „Трейс Груп Холд“ АД. В края на 2021 година дружеството започна проектирането и строителството на метроучастък от третия етап на разширението на софийското метро с една подземна метростанция /МС3/ и междустанционна вентилационна уредба /ВУ/, който минава под бул. Владимир Вазов, който проект продължава и понастоящем. В края на 2023 г. започна изпълнението на строителните работи по проект: „Разширение на линия 3 на метрото в София – ул. Шипка – жк Слатина – бул. Цариградско шосе“, в който по две обособени позиции Сдружения с водещ партньор Трейс Груп Холд АД изпълняват 4 метростанции..

- ✓ **Изграждане на железопътна инфраструктура и всички свързани съоръжения – изграждане на скоростни линии, прилагане на иновативна ж.п. технология на системата Жисмар;**

Дружеството е специализирано в дейности по долното и горното строене на железния път:

- Рехабилитация, реконструкция и ново строителство на железен път по механизирани способ
- Механизирано полагане на нов железен път и демонтаж на съществуващ железен път
- Земни, скални изкопи, насипни работи с ландшафтно оформяне и рекултивация на терени с прилагане на съвременни технологии и високопроизводителни машини
- Ремонт, рехабилитация и изграждане на нови големи и малки изкуствени съоръжения по съществуващи и новоизграждащи ж.п. линии
- Преустройство на съществуващи и строителство на нови ж.п. гари и спирки.

В момента дружеството извършва модернизация на железен път, контактна мрежа и системи за сигнализация и телекомуникации в гара Пловдив и изграждане на комуникационно-транспортен пробив под жп ареала на гара Пловдив. В процес на изпълнение е и проект за модернизация и рехабилитация на жп отсечка Ниш-Брестовац. Подписан е договор за рехабилитация на жп участъка Ниш – Димитровград, и двата в РСърбия

- ✓ **Изграждане и поддръжка на граждански и военни летища в съответствие с международните стандарти;**
- ✓ **Строителство на пречиствателни станции; интегрирани водни цикли; водопроводи и екопроекти;**
- ✓ **Високо строителство с широк профил, в т.ч. проекти по енергийна ефективност;**

Холдингът разполага с екип, специализиран в областта на строителството на обществени, индустриални, търговски и жилищни сгради. Дъщерните дружества на холдинга имат възможност да изграждат хотелски комплекси, промишлени, жилищни, търговски и административни сгради с прилежащата инфраструктура.

В процес на изпълнение е строителството на градски комплекс „Атана“ в ж.к. „Дружба“, гр. София, със застроена площ 1 372 кв. м и общо 32 187.23 кв. м. РЗП. Градски комплекс „АТАНА“ е проектиран модерно и функционално, включва три жилищни и една офис секция, с ресторант, търговски обекти, възможности за спорт и други активности и развлечения. Инвеститор е „Трейс Пропъртис“ ЕООД, а

проектант „Инжпроект“ ООД. През 2024 започна изграждането на сграда Атана 3 в градски комплекс „Атана“. Тя ще бъде със застроена площ 455.36 м2 и общо 6 478.97 м2 РЗП. През третото тримесечие на 2025 започна изграждането на сграда Атана 2 в градски комплекс „Атана“. Тя ще бъде със застроена площ 1 825.19 м2 и общо 22 885.58 м2 РЗП.

✓ **Търговия с продукти и материали, използвани в строителството.**

Търговската дейност в структурата на Трейс се осъществява от „Инфра Комерс“ ЕООД, съвместно с клона му в Белград.

Част от групата е и фондация „Трейс за хората“, регистрирана в Министерството на правосъдието на Р България като неправителствена организация, изцяло в обществена полза.

3. Информация за важни събития, настъпили от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие и за тяхното влияние върху финансовите резултати

През четвъртото тримесечие на 2025 не са настъпили такива събития.

Подписани бяха договори за изпълнение на строителни обекти, от които по-съществени:

През четвъртото тримесечие на 2025 Joint Venture “Dogus Insaat Ve Ticaret A.S. – Trace Group Hold PLC - GP Group JSC” (Консорциум „Догус Иншаат Ве Тиджарет АД – Трейс Груп Холд АД – ДЖИ ПИ Груп АД), в който „Трейс Груп Холд“ АД участва с дял от 30% подписа Договор за проектиране и строителство: „Разширение на метрото - Линия 4, участък Гара де Норд – Гара Прогресул“, Лот 1 Участък 1 - Гара де Норд – Герои на Революцията 2“. Стойността за изпълнение на дейностите по договора е 4,691,432,000.00 леи без ДДС. Продължителността на проекта (проектиране и изпълнение) е 60 месеца. Възложител е Община Букурещ /сектор 4/, със седалище на ул. Coșbuc George, роет, nr. 6-16, сектор 4, Букурещ

4. Важни събития, настъпили след датата на отчета

Няма настъпили такива събития.

5. Резултати от дейността

По данни към четвърто тримесечие на 2025 г. отчетените приходи /без финансови/ са на стойност 371 218 хил. лв. и намаляват с 35,31% в сравнение със съпоставимия период (31.12.2024 г.-573 858 хил. лв.). Най-съществен дял от тях (94%) запазват приходите по строителни договори, на стойност 349 859 хил. лв., които намаляват с 38,46% спрямо съпоставимия период (31.12.2024 г.- 568 467 хил. лв.). Приходите от продажба на стоки са на стойност 87 хил. лв. и намаляват с 53,97% спрямо съпоставимия период (31.12.2024 г. – 189 хил. лв.). Приходите от продажба на услуги са в размер на 505 хил.лв. и се увеличават спрямо съпоставим период (31.12.2024 г.- 389 хил. лв).

Другите доходи са на стойност 20 767 хил. лв. и се увеличават с 331,48% (31.12.2024 г.- 4 813 хил. лв.), като най-съществени от тях са приходи от възстановени обезценки и провизивен размер на 15 524 хил. лв. Приходите от оперативен лизинг на собствени активи са на стойност 3 146 хил. лв.

Разпределени по сегменти, 61,57% от отчетените приходи /без финансови/ са реализирани в страната ни, 18,41%- на територията на Р Сърбия, 19,85%- на територията на Р Румъния, а останалите 0,17% в Р Чехия.

Вид приход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. дъл 2025 г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. дъл 2024 г.	Изменение %
Приходи по договори с клиенти	350 451	94%	569 045	99%	-38,41%
Приходи по строителни договори	349 859	94%	568 467	99%	-38,46%
Приходи от продажба на стоки	87	0%	189	0%	-53,97%
Приходи от продажба на услуги	505	0%	389	0%	29,82%
Други доходи	20 767	6%	4 813	1%	331,48%
Общо	371 218	100%	573 858	100%	-35,31%

Финансовите приходи към 31.12.2025 г. са на стойност 6 446 хил. лв. и се увеличават със 4,63% спрямо съпоставимия период (31.12.2024 г. – 6 161 хил. лв.). С най-съществен дял в групата са приходите от участия в размер на 5 195 хил. лв., приходите от операции с финансови инструменти в размер на 165 хил. лв. и отчетените положителни курсови разлики- 749 хил. лв.

Вид финансов приход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. дъл 2025 г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. дъл 2024 г.	Изменение %
Приходи от участия	5 195	81%	5 439	88%	-4,49%
Приходи от лихви в т.ч.	335	5%	261	4%	28,35%
• по търговски заеми	126	2%	48	1%	162,50%
• по търговски вземания	209	3%	213	3%	-1,88%
Положителни курсови разлики	749	12%	457	7%	63,89%
От операции с финансови инструменти	165	3%			
Други финансови приходи	2	0%	4	0%	-50,00%
Общо	6 446	100%	6 161	100%	4,63%

Разходите по икономически елементи на дружеството към 31.12.2025 г. са на стойност 357 693 хил. лв., и намаляват спрямо съпоставимия период с 33,21% (31.12.2024 г.- 535 587 хил. лв.). В групата се включват разходи за суровини и материали на стойност 75 004 хил. лв. (20,97% отн. дял), които намаляват значително спрямо съпоставимия период (31.12.2024 г.- 179 709 хил. лв.). С най-съществено изменение в групата са разходите за основни материали за строителство на стойност 70 471 хил. лв. (31.12.2024 г.- 171 125 хил. лв.). Разходите за външни услуги са на стойност 239 397 хил. лв. (66,93% отн. дял) и намаляват с 20,51% (31.12.2024 г.- 301 180 хил. лв.). В групата се включват разходи за подизпълнители на стойност 190 591 хил. лв., услуги с механизация на стойност 19 259 хил. лв., транспортни услуги 2 288 хил. лв., проектиране, геодезия, лабораторни изпитвания 6 303 хил. лв., застраховки – 3 892 хил. лв. и др. Разходите за амортизации са на стойност 4 124 хил. лв. Разходите за заплати и осигуровки на персонала са на стойност 26 293 хил. лв. (7,35% отн. дял) и нарастват с 16,21%

спрямо съпоставимия период (31.12.2024 г.- 22 625 хил. лв.). Числеността на персонала на дружеството и неговите клонове в чужбина към 31.12.2025 г. е 445 души, а средната численост на персонала – 230 души.

Разпределението на наетите лица за периода е: 82,92% в България, 13,48%- в Р Сърбия и 3,60%- в Р Румъния.

Разходите за обезценка на активи са в размер на 432 хил.лв.

Другите разходи са на стойност 12 443 хил. лв. и намаляват спрямо съпоставим период с 54,33% (31.12.2024 г.-27 245 хил.лв). Тук се включват провизии по строителни договори, гаранции, дела и други в размер на 8 519 хил. лв., разходи за командировки 542 хил., разходи за дарения 1 104 хил. лв., основно към Фондация „Трейс за хората“, неустойки, лихви и санкции 529 хил.лв. и др.

Разпределени по географски признак 57,99% от разходите по икономически елементи са реализирани в страната ни, 19,32%- в Р Сърбия, 22,63% – в Р Румъния и 0,06% в Гърция.

Вид разход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. дял 2025 г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. дял 2024 г.	Изменение %
Разходи по икономически елементи					
• Използвани суровини, материали	75 004	20,97%	179 709	33,55%	-58,26%
• Разходи за външни услуги	239 397	66,93%	301 180	56,23%	-20,51%
• Разходи за амортизации	4 124	1,15%	3 651	0,68%	12,96%
• Разходи за заплати и осигуровки	26 293	7,35%	22 625	4,22%	16,21%
• Разходи за обезценка на активи	432	0,12%	1 177	0,22%	-63,30%
• Други разходи	12 443	3,48%	27 245	5,09%	-54,33%
Общо	357 693	100%	535 587	100%	-33,21%

Подробна информация за разходите по икономически елементи е представена в пояснителните бележки към финансовия отчет.

Като суми с корективен характер са отчетени разходи, капитализирани в стойността на актива на стойност 206 хил. лв.

Финансовите разходи са на стойност 9 281 хил. лв. и нарастват с 63,43 % в сравнение със съпоставимия период (31.12.2024 г.- 5 679 хил. лв.). С най-значителен дял от тях (46%) са разходите, свързани с отрицателни курсови разлики лихви- 4 266 хил.лв., разходите за лихви са в размер на 3 653 хил. лв. В групата се включват също разходи, свързани с банкови гаранции- 857 хил. лв., и др. финансови разходи на стойност 503 хил. лв.

Разпределени по географски признак 52,31% от финансовите разходи са реализирани в страната ни, 10,09%- в Р Сърбия, 37,59% – в Р Румъния и 0,01% в Р Чехия.

Вид финансов разход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. д-ял 2025 г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. д-ял 2024 г.	Изменение %
Разходи за лихви в т.ч.	3 653	39%	2 844	50%	28,45%
• по търговски заеми	42	0%	80	1%	-47,50%
• по заеми от финансови предпр.	3 440	37%	2 538	45%	35,54%
• по лизингови договори	171	2%	213	4%	-19,72%
• по търговски задължения		0%	13	0%	-100,00%
Отрицателни курсови разлики	4 266	46%	1018	18%	319,06%
Разходи свърз. с банкови гаранции	857	9%	1003	18%	-14,56%
От операции с финансови инструменти	2	0%			
Други финансови разходи	503	5%	814	14%	-38,21%
Общо	9 281	100%	5 679	100%	63,43%

В обобщение, към 31.12.2025 г. са реализирани общо приходи на стойност 377 664 хил. лв. и общо разходи, без разходи за данъци на стойност 366 768 хил. лв. Междинният финансов резултат след данъци е печалба в размер на 9 806 хил. лв.

6. Прогнозни финансови показатели към 31.03.2026 г. (хил. лв.)

	31.03.2026	31.03.2025	Изменение
Приходи по договори с клиенти	50 389	76 785	-34.38%
в т. ч. Приходи по строителни договори	47 889	74 916	-36.08%
Други доходи	2 500	1 869	33.76%

7. Инвестиционен портфейл

Инвестиции в дъщерни предприятия – капиталови дружества

Вид	31.12.2025 г. размер
Трейс БГ ЕООД, България	100%
Трейс Сърбия АД, Сърбия	100%
Трейс Ямбол АД, България	99,48%
Трейс Механизация ЕАД, България	100%
Трейс Рент ЕООД, България	100%
Трейс Пропъртис ЕООД, България	100%
Инфра Комерс ЕООД, България	100%
Асфалт Комерс ЕООД, България	100%
Трейс Билд ЕООД, Сърбия	100%
Trace Group Hold USA LLC, USA	100%