

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за периода 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г.

Междинният консолидиран 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. През декември 2025 Joint Venture „Dogus Insaat ve Ticaret A.S. – Trace Group Hold PLC - GP Group JSC“ (Консорциум „Догуш Иншаат ве Тиджарет АД – Трейс Груп Холд АД – Джи Пи Груп АД), в който „Трейс Груп Холд“ АД участва с дял от 30% подписа с Възложителя Община Букурещ (сектор 4) 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“. Продължителността на проекта (проектиране и изпълнение) е 60 месеца.

- ✓ **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, poet, nr. 6-16, сектор 4, Букурещ

4. Важни събития, настъпили след датата на отчета

Няма настъпили такива събития.

5. Резултати от дейността

По консолидирани данни, за предварителния годишен отчет на 2025 година, са реализирани приходи (без финансови) на стойност 455 702 хил. лв., които са с 31,64% по-малко в сравнение със същия период на 2024 година (31.12.2024г.: 666 661 хил. лв.).

С най-съществен дял от тях (81,72%) са приходите по строителни договори, на стойност 372 414 хил. лв., които намаляват с 39,65%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г.: 617 085 хил. лв.).

Приходите от продажби на продукция са на стойност 56 024 хил. лв. и нарастват с 86,11% (31.12.2024г.: 30 103 хил. лв.). Основната причина за това е увеличението на приходите от продажби на апартаменти в Атана, които са финализирани през периода (в размер на 11 934 хил. лв.), частично в Корнер парк, както и отчетеното увеличение в продажби на асфалтови смеси (нарастване с 87,65%).

През периода са реализирани приходи от продажба на стоки, на стойност 4 959 хил. лв., които намаляват с 64,94% спрямо същия период на 2024 година (31.12.2024г.: 14 145 хил. лв.). Основна причина е в намаляването на продажбите на стоки за жп строителство (минус 85,45%) и за пътно строителство (минус 54,97%).

Приходите от продажби на услуги на стойност 443 хил. лв., намаляват с 18,27%, но в номинална стойност са 99 хил. лв. и не заемат съществен дял в структурата на приходите – 0,10%.

Другите доходи/(загуби) от дейността са на стойност 21 862 хил. лв. и нарастват спрямо съпоставимия период с 356,79% (31.12.2024г.: 4 786 хил. лв.). С най-съществен дял и изменение са приходите от възстановени провизии по строителни договори, в размер на 15 632 хил. лв., които са свързани основно с обектите в Румъния. В подгрупата се включват приходи от отписани задължения (962 хил. лв.), получени застрахователни обезщетения (494 хил. лв.), оперативен лизинг на активи (1 563 хил. лв.), вкл. резултат от продажби на дълготрайни активи за (587 хил. лв.) и други.

Разпределението на приходите по групи и изменението им спрямо предходния период е представено в следната таблица:

Вид приход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. дял 2025г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. дял 2024г.	Изменение %
Приходи по договори с клиенти	433 840	95,20%	661 875	99,28%	▼ (34,45)%
• Приходи по строителни договори	372 414	81,72%	617 085	92,56%	▼ (39,65)%
• Приходи от продажби на продукция	56 024	12,29%	30 103	4,52%	▲ 86,11 %
• Приходи от продажби на стоки	4 959	1,09%	14 145	2,12%	▼ (64,94)%
• Приходи от продажби на услуги	443	0,10%	542	0,08%	▼ (18,27)%
Други доходи/(загуби) от дейността	21 862	4,80%	4 786	0,72%	▲ 356,79 %
Общо	455 702	100%	666 661	100%	▼ (31,64)%

Финансовите приходи към 31.12.2025 г. са на стойност 1 081 хил. лв. и нарастват с 49,10%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г.: 725 хил. лв.). Приходите от лихви запазват нивата си без съществени изменения, като с най-голям относителен дял са по търговски вземания, в размер на 211 хил. лв. Положителните курсови разлики са нараснали с 62,11%, до 770 хил. лв., като изменението се дължи основно на промяната в отчетените положителни курсови разлики (възникнали в местата на стопанска дейност в чужбина – Румъния и Сърбия) (31.12.2024г.: 475 хил. лв.).

Вид финансов приход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. дял 2025г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. дял 2024г.	Изменение %
Приходи от лихви в т.ч.	297	27,47%	246	33,93%	▲ 20,73 %
• по търговски заеми	86	7,96%	20	2,76%	▲ 330,00 %
• по търговски вземания	211	19,52%	226	31,17%	▼ (6,64)%
Приходи от операции с фин.инструменти	8	0,74%	-	0,00%	
Положителни курсови разлики	770	71,23%	475	65,52%	▲ 62,11 %
Други финансови приходи	6	0,56%	4	0,55%	▲ 50,00 %
Общо	1 081	99,26%	725	100,00%	▲ 49,10 %

Разходите по икономически елементи за 2025 година, по предварителни данни, и изменението им, спрямо същия период на предходната, е представено в таблицата:

Вид разход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. дял 2025г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. дял 2024г.	Изменение %
Разходи по икономически елементи					
• Използвани суровини, материали	119 270	27,90%	214 582	34,66% ▼	(44,42)%
• Разходи за външни услуги	235 098	55,00%	316 449	51,11% ▼	(25,71)%
• Разходи за амортизации	6 896	1,61%	6 345	1,02% ▲	8,68 %
• Разходи за заплати и осигуровки	51 323	12,01%	46 866	7,57% ▲	9,51 %
• Обезценка на активи	629	0,15%	3 100	0,50% ▼	(79,71)%
• Други разходи	14 253	3,33%	31 839	5,14% ▼	(55,23)%
Общо	427 469	100,00%	619 181	100,00% ▼	(30,96)%

Консолидираните разходи по икономически елементи на Групата, за периода, са в размер 427 469 хил. лв. и бележат спад от 30,96%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г.: 619 181 хил. лв.). Тук се включват разходи за суровини и материали на стойност 119 270 хил. лв., които са с относителен дял 27,90%. Разходите за основни материали намаляват с 44,42% (31.12.2024г.: 214 582 хил. лв.). В раздела с най-голям относителен дял (88,21%) са Разходи за основни материали, в размер на 105 209 хил. лв. и Разходите за горива и смазочни материали – 4,87% (5 812 хил. лв.).

Разходите за външни услуги са на стойност 235 098 хил. лв. и намаляват с 25,71% (31.12.2024г.: 316 449 хил. лв.). От тях, 170 901 хил. лв. и относителен дял 72,69% са разходи за подизпълнители по СМР договори, които бележат спад от 27,28% (31.12.2024г.: 235 015 хил. лв.). Разходите за наем/краткосрочен лизинг са на стойност 5 421 хил. лв. и намаляват с 7,87%, спрямо съпоставимия период. В подгрупата се включват също и следните разходи с по-съществени стойности: разходи за услуги с механизация на стойност 19 332 хил. лв., транспортни услуги 5 565 хил. лв., услуги по договори 2 578 хил. лв., охрана 3 665 хил. лв., застраховки 4 506 хил. лв. и други. Разходите за ремонт и обслужване на активи са на стойност 1 152 хил. лв. и намаляват с 32,43%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г.: 1 705 хил. лв.).

Разходите за амортизации са на стойност 6 896 хил. лв. и нарастват с 8,68%, спрямо същия период на 2024 година (31.12.2024г.: 6 345 хил. лв.). Разходите за заплати и осигуровки са на стойност 51 323 хил. лв. и нарастват с 9,51%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г.: 46 866 хил. лв.).

Другите разходи са на стойност 14 253 хил. лв. и намаляват с 55,23%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г.: 31 839 хил. лв.), като с най-съществен дял в групата са провизии по строителни договори 8 519 хил. лв., дарения 1 076 хил. лв., командировки 760 хил. лв., неустойки и глоби за 431 хил. лв., представителни разходи за 1 634 хил. лв.

Подобна информация за разходите по икономически елементи е представена в пояснителните бележки към консолидирания финансов отчет.

Финансовите разходи за периода са на стойност 9 775 хил. лв. и нарастват с 59,25%, спрямо съпоставимия период (31.12.2024г. – 6 138 хил. лв.). Най-съществено влияние оказват измененията при Разходите за лихви по заеми от финансови предприятия с 36,02% (в размер на 940 хил. лв.) и Отрицателните курсови разлики с 314,72% (в размер на 3 314 хил. лв., като най-съществен дял е формиран от Румъния). Измененията са подробно представени в следната таблица:

Вид финансов разход	31.12.2025 г. BGN'000	Относит. д-ял 2025г.	31.12.2024 г. BGN'000	Относит. д-ял 2024г.	Изменение %
Разходи за данъци в т.ч.	3 939	40,30%	3 081	50,20%	27,85 %
• по търговски заеми	42	0,43%	53	0,86%	(20,75)%
• по заеми от финансови предприятия	3 550	36,32%	2 610	42,52%	36,02 %
• по лизингови договори	316	3,23%	328	5,34%	(3,66)%
• по търговски задължения	8	0,08%	19	0,31%	(57,89)%
• други	23	0,24%	71	1,16%	(67,61)%
Разходи свързани с банкови гаранции	926	9,47%	1 144	18,64%	(19,06)%
От операции с финансови инструменти	2	0,02%	-	0,00%	
Отрицателни курсови разлики	4 367	44,68%	1 053	17,16%	314,72 %
Други финансови разходи	541	5,53%	860	14,01%	(37,09)%
Общо	9 775	100,00%	6 138	100,00%	59,25 %

В обобщение, по предварителни данни за 2025 година, консолидираните приходи са в размер на 456 783 хил. лв., консолидираните разходи общо, без разходи за данъци са на стойност 441 709 хил. лв. Разходите за данъци са 3 164 хил. лв., от които 2 339 хил. лв. са текущ данък и 825 хил. лв. са изменение на отсрочени данъци. Отчетеният финансов резултат, след разходи за данъци, е печалба 11 910 хил. лв., от които 11 928 хил. лв. са за Групата и 18 хил. лв. (загуба) за малцинственото участие

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

	31.03.2026	31.03.2025	Изменение
Приходи по договори с клиенти	64 491	103 449	-37.66%
в т. ч. Приходи по строителни договори	59 791	88 391	-32.36%
Други доходи	4 700	15 058	-68.79%

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%

BOYAN
STOYANOV
DELCEV
Digitally signed by
BOYAN STOYANOV
DELCEV
Date: 2026.02.27
19:33:00 +02'00'

Изп. Директор: инж. Боян Делчев