

# ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2025г.

## "КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ: 175060449

### Съдържание

1. Доклад за дейността
2. Отчет за финансовото състояние
3. Отчет за всеобхватният доход
4. Отчет за паричните потоци
5. Отчет за промените в собствения капитал
6. Приложение към финансовият отчет
7. Информация по Приложение № 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
8. Декларация за корпоративно управление чл.100 н
9. Основните елементи и характеристики на системата на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ
10. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1
11. Вътрешна информация по член 7 от Регламент /ЕС/ № 596/2014
12. Информация по чл.31, ал..1 от ЗДСИЦДС
13. Политика за възнагражденията на членовете на съвета на директорите
14. Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите
15. Декларации по чл.100н, ал.4 т.4 от ЗППЦК
16. Доклад на независимият одитор
17. Декларация по чл.100н,ал.4,т.3 от ЗППЦК

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

на

**"КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ**

**за 2025 г.**

**18 Март 2026 г.**

## I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

### 1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е учредено на 17.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 март 2006 г.

Предмета на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с решение № 314 – ДСИЦ от 27 април 2006 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 467/12.07.2006 г. на КФН, “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

С решение №150-ДСИЦ от 03 февруари 2017г. на Комисията за финансов надзор като взема предвид представено заявление и приложените към него документи съответстват на изискванията на ЗДСИЦ, Закона за публично предлагане на ценни книжа, както и на актовете по прилагането им, на основание чл.13, ал.1, т.26 от Закона за Комисията за финансов надзор/ЗКФН/ и чл.15, ал.2 във връзка с ал.1 от ЗДСИЦ взе решение, че одобрява представените документи със заявление, вх.№ РГ-05-1266-2 от 17.01.2017г., промени в устава на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, приети на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.11.2017 г. касаещи промяна на името на дружеството на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на СД са следните лица:

- Веселин Стойчев Чипев – Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
- Жения Христова Атанасова - Заместник - председател на Съвета на директорите
- Петър Атанасов Петров - член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев.

1.4. През разглеждания период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

1.5. Членовете на Съвета на директорите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Веселин Стойчев Чипев притежава над 25 % /пряко и непряко/ от капитала на "Евромакс Логистик" ЕООД, ЕИК 202409880, "Буено Спа" ЕООД, ЕИК 201404617, "Роялс Интернешънъл " ЕООД, ЕИК 200969122, "Роял Индъстри " ЕООД, ЕИК 202923312, "Роял Сантело 2" ООД, ЕИК 207979230, "Кепитъл Секюрити" ЕООД, ЕИК 206397330, "Вест Трейд Груп" ЕООД, ЕИК 160098833, "А & А Скрипковски" ООД, ЕИК 205452367, "Пловдив Медия " ООД, ЕИК 115810573, "Банкер Медия Груп " ООД, ЕИК 208026789, "Банкер БГ" ООД, ЕИК 204334088, "Тенсегрити Билдинг" ЕООД, ЕИК 200130914, "Роял Сантело" ООД, ЕИК 203521366, "Мидъл Ийст Кепитъл " ЕООД, ЕИК 203397242, "Медия Банкер " ЕООД, ЕИК 208036317, "Роял Ацетейт Кемикълс" АД, ЕИК 203026760, "Гагарин Ккъмпани" ЕООД, ЕИК 200569740, "В и В Холдинг" ООД, ЕИК 206640653, и е Управител на "Мидъл Ийст Кепитъл" ЕООД, ЕИК 203397242, "Буено Спа" ЕООД, ЕИК 201404617, "Тенсегрити Билдинг" ЕООД, ЕИК 200130914, "Роялс Интернешънъл " ЕООД, ЕИК 200969122

Женя Христова Атанасова е член на Съвета на Директорите на "Роял Ацетейт Кемикълс" АД, ЕИК 203026760

Петър Атанасов Петров е Управител и притежава над 25 % от капитала на "КРООСТ" ЕООД, ЕИК 203097782

## ***2. Дейност на Дружеството през 2025г.***

Дейността на "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ през 2025 г. се изразяваше в:

*Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството*

На 28 юни 2025 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2024 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2024 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите и Доклада на Одитния комитет; Годишният доклад относно изпълнение на политиката по възнагражденията на членовете на съвета на директорите на дружеството
- Регистрираният одитор Светослав Димитров – регистриран одитор член на ИДЕС с диплома №0766, бе избран да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2025 г.
- Общото събрание при спазване на изискванията на чл.10 от Закона за дружества със специална инвестиционна цел прие решение 90% от печалбата на Дружеството за 2024 г. да бъде разпределена под формата на дивидент и 10% да бъде отнесена под формата на инвестиции.
- Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Веселин Стойчев Чипев, Женя Христова Атанасова, Петър Атанасов Петров за дейността им до 31 декември 2024 г.
- Общото събрание избира за нов тригодишен мандат членовете на Одитния комитет на дружеството считано от 01.07.2025 г. – 1. Неделина Маркова Димова – независим член; 2. Живка Стойчева Стойчева – независим член; 3. Мирослава Иванова Тасева – независим член

*Сделки с недвижими имоти*

Продажби на имоти

През 2025 г. "Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ не е продало инвестиционен имот.

Покупки на имоти

През 2025 г. дружеството не е закупило нов инвестиционен имот.

Отдадени под наем недвижими имоти

„Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сградата на дружеството в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул.“Източен“ №80, Хотел „Роял СПА“гр.Велинград, Хотел Роял Пловдив

Приходите от наеми за 2025 г. са 3551 хил. лв.

**3. Ликвидност. Капиталови ресурси**

Източници на ликвидност на " Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ към 31 декември 2025 г.

| Показател - хил. лв.                        | 2025        | 2024        |
|---|-------------|-------------|
| <b>Текущи активи</b>                        |             |             |
| Търговски вземания                          | 54          | 433         |
| Вземания от свързани предприятия            | 2 972       | 2168        |
| Разходи за бъдещи периоди                   | 3           |             |
| Парични средства                            | 332         | 24          |
| <b>Общо текущи активи</b>                   | <b>3361</b> | <b>2625</b> |
| <b>Текущи пасиви</b>                        |             |             |
| Текуща част на банкови заеми                | 97          | 647         |
| Търговски и други задължения                | 71          | 202         |
| Задължения към свързани предприятия         | 1731        | 1404        |
| Задължения за данъци                        | 261         | 233         |
| Задължения към персонала и осиг. институции | 18          | 27          |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                   | <b>2178</b> | <b>2513</b> |
| <b>Нетен оборотен капитал</b>               | <b>1183</b> | <b>112</b>  |

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2025 г.

| Показател – хил. лв.           | 2025         | 2024         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Собствен капитал</b>        | <b>43323</b> | <b>41936</b> |
| • Основен капитал              | 20 930       | 20 930       |
| • Резерви                      | 3256         | 3256         |
| • Текуща печалба(загуба)       | 2926         | 2299         |
| • Неразпределена печалба       | 16211        | 15451        |
| <b>Текущи пасиви в т.ч.</b>    | <b>2178</b>  | <b>2513</b>  |
| • Текуща част на банкови заеми | 97           | 647          |
| • Търговски и други задължения | 71           | 202          |

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| • Задължения към свързани предприятия    | 1 731 | 1 404 |
| • Задължения за данъци                   | 261   | 233   |
| • Задължения към персонала и осиг. инст. | 18    | 27    |

Собственият капитал през 2025 година е се е увеличил на 43323 хил. лева. Печалбата от дейността за 2025 г. в размер на 2926 хил. лв.

Основните източници на капитал и ликвидност през годината са приходите от оперативна дейност формирани от наеми на имоти.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 80 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

#### **4. Резултати от дейността.**

##### **Приходи от дейността**

| Приходи<br>хил. лв.                      | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Приходи от основна дейност               | 3897 | 3272 |
| Други приходи и прих. от<br>финансирания | 1257 | 336  |

Приходите от наеми, възлизат на 3551 хил. лв. Приходите от такси са 346 хил.лв. Другите приходи са 1215 хил. лв., от които преоценки на инвестиционни имоти – 866 хил.лв., приходи от финансирания – 42 хил. лв.

##### **Разходи за дейността**

| Разходи за дейността<br>хил. лв. | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------|------|
| За материали и<br>консумативи    | 51   | 66   |
| За външни услуги                 | 742  | 746  |
| За персонала                     | 181  | 163  |
| За амортизации                   | 37   | 11   |
| Други разходи                    | 1165 | 276  |
| Финансови приходи /<br>разходи   | 52   | 47   |

##### **Резултати от дейността**

Финансовият резултат за 2025 година е печалба в размер на 2 926 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, вкл. влиянието на глобалната финансова криза и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- *“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.*

*Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:*

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Развитието на глобалната финансова криза.* Развитието на глобалната финансова криза намира все по-силно отражение на пазара на недвижими имоти в България, намирането на финансиране и реализирането на проектите в сектора.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице

единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

## **5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

През периода след края на отчетната година се наблюдава повишена геополитическа несигурност, свързана със събитията в Близкия изток, които оказват влияние върху глобалната икономическа среда. Основните рискове включват повишена волатилност на цените на енергийните ресурси, възможни затруднения във веригите на доставки и ограничен достъп до финансиране.

Ръководството следи развитието на ситуацията и анализира потенциалното отражение върху дейността на дружеството, включително върху разходите, приходите и инвестиционните планове. Към момента не са налице обстоятелства, които да поставят под съмнение способността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, но несигурността остава повишена.

## **6. Прогнози за развитието на Дружеството**

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на по-висока възвращаемост, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ ще инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, както и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може да увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Във връзка с променените икономически условия и спадът на пазара на недвижимите имоти, ръководството на Дружество се преориентира към дългосрочна експлоатация на част от имотите, чрез предоставянето им под наем и изчакване на по - благоприятни условия за продажба.

## **II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1**

През март 2008 г., “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ декларира пред Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София, че приема и ще се придържа, и спазва принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004)

През отчетната 2025 година, Дружеството е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2026 г., “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е изготвило информацията относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящия доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

***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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.***

Дружеството не притежава стоки и продукти, понеже основната му дейност е реализиране на печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на по-висока възвращаемост, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите.

***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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.***

През 2025г. дружеството реализира Приходи от услуги, основно и само на вътрешен пазар. Не притежаваме материални запаси - стоки и материали.

#### ***Информация за сключени съществени сделки***

През отчетната 2025 г., “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не е сключило съществени сделки

***Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.***

„Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период, които са в рамките на обичайната му дейност, основно свързани с наем на имоти и разходи за консумативи. Същите са осъществени при пазарни условия и не оказват съществено влияние върху финансовото състояние на дружеството.

Дружеството не е сключвало със свързани лица други сделки от съществено значение за дружеството или за свързаното лице, както и сделки, които са необичайни по вид и условия.

Не са сключвани сделки, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2025 г. сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

***Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1d от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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 настъпвали събития с необичаен характер, които да имат значение за дейността и за реализираните приходи и извършените разходи.

***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, съответно лицето по § 1d от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1d от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.***

През 2025г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

***Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1d от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.***

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ няма дялови участия в други дружества.

***Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1d от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1d от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.***

През 2025 г. дружеството не е давало заеми.

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

Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа през 2025 г.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

***Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.***

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Финансовите ресурси на Дружеството са достатъчни за обслужване на задълженията му.

***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 Дружеството е в състояние да изпълнява своите инвестиционни цели със собствени и привлечени от банков кредит средства.

***Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.***

През отчетната 2025 г. няма промяна в основните принципи на управление на Дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец, в интерес на Дружеството и неговите акционери, и в съответствие с приетите принципи за добро корпоративно управление.

***Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.***

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

***Информация за промените в управителните и надзорните органи***

Към 31.12.2025г., следните лица притежават над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:

- „Роялс Интелнешънъл“ ЕООД, с ЕИК 200969122 – 10 465 000 броя акции или 50% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

- „Джером Инкорпорейтид“ /”JAROM INC.”/, компания, инкорпорирана и регистрирана съгласно законите на Република Сейшели като международно търговско дружество с регистрационен № 100500 – 10 000 000 броя акции или 47.78% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

- През 2025 г. не са настъпвали промени в управителните и надзорните органи

*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, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, 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, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.*

Изплатените възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, заедно с начислените суми за осигуровки са в размер 174 хил. лв. за 2025 г.

*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.*

Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев, чрез контролираното от него „Роялс Интернешънъл“ ЕООД, притежава непряко 10 465 000 броя акции, представляващи 50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ. Заместник – председателят на Съвета на директорите Жения Христова Атанасова притежава 465 000 броя акции, представляващи 2.22 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ.

*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, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

*Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.*

През 2025г. “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения му капитал.

***Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.***

С решение на Съвета на Директорите на "КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП " АДСИЦ, взето на 30.05.2025 г., се освобождава от длъжност Директор за връзка с инвеститорите г-жа Нина Вълкова Бургова и се назначава на основание и съгласно изискванията на чл. 116г от Закона за публичното предлагане на ценни книжа на длъжност Директор за връзка с инвеститорите считано от 30-05-2025 г. г-н Спас Атанасов Шуманов, с данни за контакт:

Адрес : гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев” № 49, ет. 2, офис ССС Тел.: + 359 879 00 99 88  
Е-поща: office@capitalholdinggroup.bg

***Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2***

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

18.03.2026 г.  
Гр. Пловдив

Изпълнителен директор:

.....  
/Веселин Чипев/

## Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ гр. Пловдив

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31 декември 2025г

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

|  | Бележки | 31.12.2025 г.<br>BGN'000 | 31.12.2024 г.<br>BGN'000 |
|--|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                      |         |                          |                          |
| <i>Нетекущи активи</i>                             |         |                          |                          |
| Имоти, машини и съоръжения                         | (1)     | 251                      | 100                      |
| Инвестиционни имоти                                | (3)     | 42 535                   | 42 467                   |
| <b>Сума на нетекущите активи</b>                   |         | <b>42 786</b>            | <b>42 567</b>            |
| <i>Текущи активи</i>                               |         |                          |                          |
| Търговски и други вземания                         | (4)     | 54                       | 433                      |
| Вземания от свързани предприятия                   | (18)    | 2 972                    | 2 168                    |
| Разходи за бъдещи периоди                          |         | 3                        |                          |
| Парични средства                                   | (5)     | 332                      | 24                       |
| <b>Сума на текущите активи</b>                     |         | <b>3 361</b>             | <b>2 625</b>             |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                                 |         | <b>46 147</b>            | <b>45 192</b>            |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                   |         |                          |                          |
| <i>Собствен капитал</i>                            |         |                          |                          |
| Основен акционерен капитал                         |         | 20 930                   | 20 930                   |
| Резерви  |         | 3 256                    | 3 256                    |
| Текуща печалба (загулба)                           |         | 2 926                    | 2 299                    |
| Неразпределена печалба (загуба)                    |         | 16 211                   | 15 451                   |
| <b>Общо собствен капитал</b>                       | (6)     | <b>43 323</b>            | <b>41 936</b>            |
| <i>Нетекущи пасиви</i>                             |         |                          |                          |
| Нетекущи банкови заеми                             | (7)     | 646                      | 743                      |
| <b>Сума на нетекущите пасиви</b>                   |         | <b>646</b>               | <b>743</b>               |
| <i>Текущи пасиви</i>                               |         |                          |                          |
| Текуща част на банкови заеми                       | (7)     | 97                       | 647                      |
| Търговски и други задължения                       | (8)     | 71                       | 202                      |
| Задължения към свързани предприятия                | (18)    | 1 731                    | 1 404                    |
| Задължения за данъци                               | (9)     | 261                      | 233                      |
| Задължения към персонала и осигурителни институции |         | 18                       | 27                       |
| <b>Сума на текущите пасиви</b>                     |         | <b>2 178</b>             | <b>2 513</b>             |
| <b>Сума на пасивите</b>                            |         | <b>2 824</b>             | <b>3 256</b>             |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                       |         | <b>46 147</b>            | <b>45 192</b>            |

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - III. БЕЛЕЖКИ и от т.(1) до т.(10) и т.(18) на съответните страници.

Дата на изготвяне: 18 март 2026 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Василка Костадинова

Заверил съгласно одиторски доклад от 25.03.2026 г.

Регистриран Одитор

диплома 0766 Светослав Димитров

**Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ гр. Пловдив**  
**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД**  
**КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025г**

*в хиляди лева*

Секюритизация на недвижими имоти

01.01.2025 -      01.01.2024 -  
31.12.2025      31.12.2024

|   | <i>Бележки</i> | <b>BGN'000</b> | <b>BGN'000</b> |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Приходи от основна дейност                    | (10)           | 3 897          | 3 272          |
| Други приходи                                 | (11)           | 1 215          | 275            |
| Приходи от финансираня                        | (12)           | 42             | 61             |
| Разходи за материали и консумативи            | (13)           | (51)           | (66)           |
| Разходи за външни услуги                      | (14)           | (742)          | (746)          |
| Разходи за персонала                          | (15)           | (181)          | (163)          |
| Разходи за амортизации                        | (2)            | (37)           | (11)           |
| Други разходи                                 | (16)           | (1 165)        | (276)          |
| <b>Печалба /(загуба)от оперативна дейност</b> |                | <b>2 978</b>   | <b>2 346</b>   |
| Финансови приходи/(разходи) нетно             | (17)           | (52)           | (47)           |
| <b>Печалба /(загуба) преди данъци</b>         |                | <b>2 926</b>   | <b>2 299</b>   |
| <b>Печалба/ (загуба) за периода</b>           |                | <b>2 926</b>   | <b>2 299</b>   |
| <b>Нетна печалба (загуба) на акция (лв.)</b>  |                | <b>0,140</b>   | <b>0,110</b>   |
| <b>Отнасяща се към:</b>                       |                |                |                |
| Притежателя на собствения капитал             |                | 2 926          | 2 299          |

*Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - III.БЕЛЕЖКИ и от т.(11) до т.(17) на съответните страници.*

*Дата на изготвяне: 18 март 2026 г.*

**Изпълнителен директор:**

**Веселин Чипев**

**Съставил:**

**Василка Костадинова**

*Заверил съгласно одиторски доклад от 25.03.2026 г.*

*Регистриран Одитор*

*диплома 0766 Светослав Димитров*

**Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ гр. Пловдив**

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ КЪМ**

**31 декември 2025 г**

*в хиляди лева*

Секюритизация на недвижими имоти

|  | <i>Бележки</i> | 01.01.2025-<br>31.12.2025<br><b>BGN'000</b> | 01.01.2024-<br>31.12.2024<br><b>BGN'000</b> |
|--|----------------|---|---|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                |                |   |   |
| Постъпления от контрагенти   |                | 4 323                                       | 3 634                                       |
| Плащания на контрагенти  |                | (1 420)                                     | ( 816)                                      |
| Плащания на персонала и на социални осигуровки                             |                | ( 177)                                      | ( 185)                                      |
| Получени / Платени лихви, такси и дивиденди, свързани с оперативна дейност |                | ( 1)  | 0   |
| Курсови разлики  |                |   | ( 3)  |
| Други постъпления/(плащания), нетно  |                | ( 950)                                      | ( 618)                                      |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>                          |                | <b>1 775</b>                                | <b>2 012</b>                                |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                             |                |   |   |
| Покупка на дълготрайни активи  |                |   |   |
| Постъпления от продажба на дълготрайни активи                              |                |   |   |
| Предоставени заеми   |                |   |   |
| Покупка на инвестиции  |                |   | ( 665)                                      |
| Постъпления от продажба на инвестиции                                      |                |   |   |
| Получени дивиденди от инвестиции   |                |   |   |
| Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност                        |                |   |   |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>                       |                |   | <b>( 665)</b>                               |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                 |                |   |   |
| Изплатени дивиденди  |                | ( 770)                                      | (1 383)                                     |
| Получени нетекущи банкови заеми  |                | 0   | 665   |
| Изплатени главници по заеми  |                | ( 647)                                      | ( 590)                                      |
| Изплатени лихви по заеми   |                | ( 50)                                       | ( 43)                                       |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>                           |                | <b>(1 467)</b>                              | <b>(1 351)</b>                              |
| Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства                        |                | 308   | ( 4)  |
| Парични средства и парични еквиваленти на 01 януари                        |                | 24  | 28  |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти</b>                              | <b>(5)</b>     | <b>332</b>                                  | <b>24</b>                                   |

*Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част*

*Дата на изготвяне: 18 март 2026 г.*

**Изпълнителен директор:**

**Веселин Чипев**

**Съставил:**

**Василка Костадинова**

*Заверил съгласно одиторски доклад от 25.03.2026 г.*

*Регистриран Одитор*

*диплома 0766 Светослав Димитров*

**Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ гр. Пловдив**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ**  
**31 декември 2025г**

*в хиляди лева*

Секюритизация на недвижими имоти

|                                   | <i>Бележки</i> | <u>Основен капитал</u><br>BGN'000 | <u>Други резерви</u><br>BGN'000 | <u>Неразпределена печалба/загуба</u><br>BGN'000 | <u>Общо собствен капитал</u><br>BGN'000 |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|
| Салдо на 31.12.2024 г.            |                | 20 930                            | 3 256                           | 17 750  | 41 936                                  |
|                                   |                | <u>0</u>                          | <u>0</u>                        | <u>0</u>  | <u>0</u>                                |
| <b>Промени в началното салдо:</b> |                |                                   |                                 | 0   | 0                                       |
| Салдо на 01.01.2025 г.            |                | 20 930                            | 3 256                           | 17 750  | 41 936                                  |
| Разпределение на печалбата        |                |                                   |                                 | (1 539)   | (1 539)                                 |
| в т.ч. за дивиденди               |                |                                   |                                 | (1 539)   | (1 539)                                 |
| Печалба/(загуба) за периода       |                |                                   |                                 | 2 926   | 2 926                                   |
| Формиране на резерви              |                |                                   |                                 |   |   |
| <b>Салдо на 31.12.2025 г.</b>     | (6)            | <u>20 930</u>                     | <u>3 256</u>                    | <u>19 137</u>                                   | <u>43 323</u>                           |

*Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - Ш.БЕЛЕЖКИ в т.(7) на съответната страница.*

*Дата на изготвяне: 18 март 2026 г.*

Изпълнителен директор:  
**Веселин Чипев**

Съставил:  
**Василка Костадинова**

*Заверил съгласно одиторски доклад от 25.03.2026 г.*  
**Регистриран Одитор**  
**диплома 0766 Светослав Димитров**

## **I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

Търговско дружество „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ, гр. Пловдив е учредено със съдебно решение №1/28.03.2006 год. по фирмено дело 3519/2006 год., като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 49.

### **Собственост и управление**

Към 31.12.2025 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка от тях.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Веселин Стойчев Чипев и членове: Жения Христова Атанасова и Петър Атанасов Петров.

Към 31.12.2025 год. общият брой на заетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Спас Шуманов.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев.

Обслужващо дружество, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е „Кепитъл Сити Център“ ООД.

### **Предмет на дейност**

Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

## II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

### **1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е изготвен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв), освен ако е упоменато друго.

Финансовият отчет на Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Дружеството изготвя междинни отчети към края на всяко тримесечие на календарната година.

### **2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период) в Отчета за финансовото състояние, Отчета за всеобхватния доход, Отчета за паричния поток и Отчета за собствения капитал .

Период на финансовия отчет – текущ период - периодът, започващ на 01.01.2025 г. и завършващ на 31.12.2025 г.

Предходен период –периодът започващ на 01.01.2024 г. и завършващ на 31.12.2024 г.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

За постигане на съпоставимост с предходния период, там където са извършени рекласификации има допълнителни оповестявания.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да

доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Дружеството е сключило дългосрочни инвестиционни договори за кредит, по които е поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми заедно с начислените лихви.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. Дружеството е погасило напълно отпуснатият банков кредит с Договор за банков кредит № 48961/14.12.2021г. сключен между “КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП “ АДСИЦ, ЕИК 175060449 и “АЛИАНЦ БАНК БЪЛГАРИЯ “ АД

В Отчета за финансовото състояние са представени активи, по които не съществуват предположения за корекции на балансовите им стойности в следващия отчетен период.

#### **4. Функционална валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в края на всеки месец, като се прилага заключителния обменен курс на Българска Народна Банка, за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в Отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

#### **5. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет**

##### **5.1 Имоти, машини и оборудване**

Имотите, машините и оборудването (ДМА) са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

**Първоначално оценяване**

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по *себестойност*, която включва покупната цена, митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

**Последващо оценяване**

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на цена на придобиване по МСС 16 – цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

**Методи на амортизация**

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизацията им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

|                                 | <b>Амортизационна норма в %</b> | <b>Полезен живот в години</b> |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Машини, съоръжения и оборудване | 4                               | 25                            |
| Транспортни средства            | 25                              | 4                             |
| Офис обзавеждане и други        | 15                              | 6,67                          |
| Компютърна техника              | 50                              | 2                             |

През периода не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за всеобхватния доход. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация.

### ***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи.

## **5.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Оценката им във връзка с представянето им в годишния финансов отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за всеобхватния доход. В междинните отчети инвестиционните имоти се представят по справедливите стойности, определени към края на предходната година. Ако в междинни периоди има индикации за съществени промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се прави оценка от лицензиран оценител към съответния период.

Подобренията на инвестиционните имоти и строителството на имоти със същата цел се отчитат първоначално по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с изпълнението на предвидените подобрения или изграждане на имоти.

Посочените разходи ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетна реализуема стойност.

Към датата на приключване на строителството или приключване на подобренията на инвестиционните имоти същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за всеобхватния доход.

### **5.3. Материални запаси**

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена”.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни доставки и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в Отчета за всеобхватния доход.

### **5.4. Търговски и други вземания**

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

### **5.5. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
  - получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност.
  - трайно блокираните парични средства се третираат като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- \*платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

### **5.6. Банкови заеми**

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

### **5.7. Търговски и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

### **5.8 Вземания от и задължения към свързани лица**

Вземанията и задълженията към свързани лица са представени по стойности при тяхното възникване и като нетекущи и текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дружества под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

## **5.9 Данъци**

### ***Текущ данък върху доходите***

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

### ***Данък върху добавената стойност (ДДС)***

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, когато това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

## **5.10 Признаване на приходи и разходи**

Приходите в Дружеството се признават на база на начисляване до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят и оценят.

При продажбите на имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността им преминат у купувача.

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване на база на принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се изпълняват. Представят се като предплатени разходи.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, банкови такси и комисионни и курсови разлики.

Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

#### **5.11 Акционерен капитал и резерви**

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Собствениците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Дружеството отчита основния си капитал по номиналната стойност на регистрираните в съда акции.

Като резерви се представят премийния резерв от емисия на акции и другите резерви, формирани по решение на акционерите.

### **6. Промени в счетоводните политики и оповестяванията**

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези прилагани през предходния отчетен период.

#### ***Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период***

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия или предходния отчетен период (след 01 януари 2025):

#### **Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период**

Следните изменения на съществуващи стандарти са приложими за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2025 г., и се прилагат за първи път през 2025 г.:

### **Изменения в МСС 21 „Ефекти от промените в обменните курсове“ – Липса на обменяемост (IAS 21 – Lack of Exchangeability)**

Измененията въвеждат насоки за (i) преценка дали валута е обменяема в друга валута и (ii) определяне на спот обменен курс, когато валутата не е обменяема.

Ключови акценти:

- Валутата е „обменяема“, когато предприятието може да получи другата валута в рамките на време, приемливо за обичайните административни процедури, и обменът създава изпълними права и задължения без неоправдано забавяне.
- Когато валутата не е обменяема към датата на оценяване, предприятието използва „оценен“ спот курс, който би бил приложим при преобладаващите икономически условия към датата на оценяване.
- Въвеждат се допълнителни оповестявания, когато валутата не е обменяема, за да се подпомогнат потребителите да оценят финансовите ефекти върху финансовото състояние, финансовия резултат и паричните потоци.
- Прилага се перспективно; сравнителната информация не се преизчислява. Предсрочно прилагане е разрешено (при оповестяване на този факт).

### **Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от IASB и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила**

Следните стандарти/изменения са приети за приложение в ЕС, но към 31.12.2025 г. все още не са влезли в сила за годишни периоди, започващи на 01 януари 2025 г.:

### **Изменения в МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания“ – Класификация и оценяване на финансови инструменти (IFRS 9 & IFRS 7 – Classification and Measurement)**

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено).

Измененията са резултат от Post-Implementation Review на МСФО 9 и целят да намалят различията в практиката и да подобрят разбирането и последователността при прилагането на изискванията (вкл. по теста SPPI и определени оповестявания).

### **Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 – Договори, рефериращи към електроенергия, зависима от природни условия (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity)**

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено).

Измененията са с ограничен обхват и се отнасят до договори, при които количеството/стойността на електроенергията зависи от неконтролируеми природни условия (например време). Въвеждат насоки по „own-use“ изключението и хеджовото счетоводство, както и допълнителни оповестявания.

## **Годишни подобрения на МСФО – Том 11 (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11)**

В сила за годишни периоди, започващи на или след 01 януари 2026 г. (предсрочно прилагане е разрешено).

Съдържат ограничени изменения с цел уточняване/опростяване на съществуващи изисквания (в т.ч. МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7).

Забележка: частта за МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ е релевантна основно за консолидирани отчети.

## **Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от IASB, които все още не са приети от ЕС**

Следните стандарти/изменения са издадени от IASB, но към датата на одобрение на финансовите отчети все още не са приети за приложение в ЕС и/или са в процес на приемане:

### **Нов стандарт МСФО 18 „Представяне и оповестяване във финансовите отчети“ (IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements)**

В сила (IASB) от 01 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане (при оповестяване). МСФО 18 заменя МСС 1 и въвежда нови изисквания за представяне на финансовия резултат и за определени оповестявания.

Дружеството ще анализира очакваните промени в структурата на отчетите и необходимите оповестявания, след като стандартът бъде приет в ЕС и преди датата на първоначално прилагане.

### **Нов стандарт МСФО 19 „Дъщерни дружества без обществена отговорност: Оповестявания“ (IFRS 19 – Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures)**

В сила (IASB) от 01 януари 2027 г., с разрешено по-ранно прилагане (при оповестяване). Стандартът позволява на допустими дъщерни дружества да прилагат намалени изисквания за оповестяване, при запазване на признаване/оценяване/представяне по останалите МСФО.

### **Изменения в МСФО 19 (издадени на 21 август 2025 г.)**

IASB е издал изменения, които актуализират МСФО 19 за нови/изменени стандарти, издадени след първоначалното публикуване на МСФО 19. Ефективност (IASB): 01 януари 2027 г.

### **Изменения в МСС 21 – Превод към представителна валута на хиперинфлационна икономика (Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency)**

IASB е издал ограничени изменения, ефективни от 01 януари 2027 г. (с разрешено по-ранно прилагане), свързани с превода на суми към представителна валута на хиперинфлационна икономика.

### III. БЕЛЕЖКИ

#### 1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

|  | Машини,<br>съоръжения и<br>оборудване | Други      | <b>ОБЩО</b> |
|--|---------------------------------------|------------|-------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                          |                                       |            |             |
| Салдо на<br>31.12.2024 год.                      | 94                                    | 132        | <b>226</b>  |
| Постъпили  |                                       | 188        | <b>188</b>  |
| Излезли  |                                       |            |             |
| Салдо на<br>31.12.2025 год.                      | 94                                    | 320        | <b>414</b>  |
| <b>Натрупана<br/>амортизация</b>                 |                                       |            |             |
| Салдо на<br>31.12.2024 год.                      | 59                                    | 67         | <b>126</b>  |
| Начислена  | 3                                     | 34         | <b>37</b>   |
| Отписана   |                                       |            |             |
| Салдо на<br>31.12.2025 год.                      | 62                                    | 101        | <b>163</b>  |
| <b>Балансова стойност<br/>на 31.12.2024 год.</b> | <b>35</b>                             | <b>65</b>  | <b>100</b>  |
| <b>Балансова стойност<br/>на 31.12.2025 год.</b> | <b>32</b>                             | <b>219</b> | <b>251</b>  |
|  |                                       |            |             |

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700 лева.

**2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ**

|                                 | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Машины, съоръжения и оборудване | 3                 | 4                 |
| Други                           | 34                | 7                 |
| <b>ОБЩО:</b>                    | <b>37</b>         | <b>11</b>         |

**3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

|  | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Инвестиционни имоти                          | 42535             | 42467             |
| Разходи за подобрения на инвестиционни имоти |                   |                   |
| <b>ОБЩО:</b>                                 | <b>42535</b>      | <b>42467</b>      |

Инвестиционните имоти включват земи и сгради; разходите за подобрения на инвестиционни имоти включват натрупани разходи за проектиране, строително-монтажни работи и съоръжения.

Инвестиционните имоти и разходите за тяхното подобрене са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

**4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

|                                 | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Вземания по предоставени аванси | 1                 | 217               |
| Вземания от клиенти             | 53                | 216               |
| <b>ОБЩО:</b>                    | <b>54</b>         | <b>433</b>        |

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2025 год. няма основания за обезценка на вземания.

**5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

|                         | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Разплащателни сметки    | 332               | 23                |
| Парични средства в каса |                   | 1                 |
| <b>ОБЩО:</b>            | <b>332</b>        | <b>24</b>         |

**6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

Към 31.12.2025 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

|                             | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Основен регистриран капитал | 20 930            | 20 930            |
| Резерви                     | 3256              | 3256              |
| Неразпределени печалби      | 16211             | 15451             |
| Текущ финансов резултат     | 2926              | 2299              |
| <b>ОБЩО:</b>                | <b>43323</b>      | <b>41936</b>      |

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. лв и други резерви в размер на 2768 хил. лв.

Финансовият резултат към 31.12.2025 година е печалба в размер на 2926 хил. лв.

**7. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ**

|                      | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|                      | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Задължения към банки | 743               | 1 390             |
| Банкови комисионни   | 0                 | 0                 |

|                                     |     |      |
|-------------------------------------|-----|------|
| Нетно задължение по кредит, в т.ч.: | 743 | 1390 |
| Нетекуща част на задълженията       | 646 | 743  |
| Текуща част на задълженията         | 97  | 647  |

**8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

|                                   | 31.12.2025<br>BGN'000 | 31.12.2024<br>BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици         | 27                    | 151                   |
| Задължения по депозити от клиенти | 44                    | 51                    |
|                                   |                       |                       |
| <b>ОБЩО:</b>                      | <b>71</b>             | <b>202</b>            |

Задълженията към доставчиците са текущи, със срок на плащане до 1 година

**9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ**

|                                 | 31.12.2025<br>BGN'000 | 31.12.2024<br>BGN'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Местни данъци и такси           | 174                   | 151                   |
| Данък върху добавената стойност | 83                    | 79                    |
| Данък върху дивидента           |                       |                       |
| Данък върху доходите на ФЛ      | 4                     | 3                     |
| <b>ОБЩО:</b>                    | <b>261</b>            | <b>233</b>            |

**10. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ**

|                                     | 31.12.2025<br>BGN'000 | 31.12.2024<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Приходи от основна дейност /наеми/  | 3897                  | 3272                  |
| в.ч. приходи от продадени инв.имоти |                       |                       |
| <b>ОБЩО:</b>                        | <b>3897</b>           | <b>3272</b>           |

**11. ДРУГИ ПРИХОДИ**

|   | <b>31.12.2025</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Други приходи-префактурирани<br>консумативи-ел.енергия, вода,преоценки<br>и др. | 1215                                | 275                                 |
| <b>ОБЩО:</b>  | <b>1215</b>                         | <b>275</b>                          |

**12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ**

|  | <b>31.12.2025</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Финансирания от правителството-<br>компенсации от ФСЕС | 42                                  | 61                                  |
| <b>ОБЩО:</b>   | <b>42</b>                           | <b>61</b>                           |

**13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ**

|  | <b>31.12.2025</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Материали и консумативи по поддръжка<br>на инвестиционни имоти | 51                                  | 66                                  |
| <b>Общо</b>  | <b>51</b>                           | <b>66</b>                           |

**14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

|   | <b>31.12.2025</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Възнаграждения на обслужващо<br>дружество | 52                                  | 42                                  |
| Такси към КФН, ЦД, БФБ                    | 16                                  | 15                                  |

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Оценки на имоти                          | 5          | 5          |
| Ел. Енергия и природен газ               | 388        | 388        |
| Застраховки                              | 13         | 13         |
| Охрана на обекти                         | 158        | 174        |
| Текущо поддържане на инвестиционни имоти | 60         | 62         |
| Правни и одиторски услуги                | 5          | 3          |
| Други                                    | 45         | 44         |
| <b>ОБЩО:</b>                             | <b>742</b> | <b>746</b> |

**15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

|                                  | <b>31.12.2025</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>BGN'000</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Разходи за текущи възнаграждения | 158                                 | 142                                 |
| Разходи за социално осигуряване  | 23                                  | 21                                  |
|                                  | <b>181</b>                          | <b>163</b>                          |

**16. ДРУГИ РАЗХОДИ**

|   | <b>31.12.2025</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2024</b><br><b>BGN'000</b> |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Обезценка на инвестиционни имоти        | 797                                 | 51                                  |
| Местни данъци и такси                   | 236                                 | 192                                 |
| Лихви за просрочени плащания            | -                                   | 33                                  |
| Отписани вземания                       | 87                                  | -                                   |
| Други разходи                           |                                     | -                                   |
| Балансова стойност на продадените имоти | -                                   | -                                   |

|              |             |            |
|--------------|-------------|------------|
| Компенсации  | 45          | -          |
| <b>ОБЩО:</b> | <b>1165</b> | <b>276</b> |

**17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО**

|  | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| <b>Финансови разходи:</b>                  |                   |                   |
| Разходи за лихви по банкови кредити        | 39                | 43                |
| Разходи за лихви                           | 13                |                   |
| <b>Финансови приходи (разходи), нетно:</b> | <b>52</b>         | <b>47</b>         |

**18. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ**

Свързаните лица с дружеството са:

- Веселин Стойчев Чипев – Председател на СД и Изпълнителен директор
- Жена Христова Атанасова – Заместник председател на Съвета на директорите
- Петър Атанасов Петров – член на Съвета на директорите

През 2025 година дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

Начислени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 19 Ключов управленски персонал;

|                            | Приходи от продажба на стоки и услуги |                  | Покупка на стоки и услуги |                  |
|----------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|                            | ХИЛ.ЛВ.                               |                  | ХИЛ.ЛВ.                   |                  |
|                            | 31 декември 2025                      | 31 декември 2024 | 31 декември 2025          | 31 декември 2024 |
| <b>Групи свързани лица</b> |                                       |                  |                           |                  |
| Кепитъл Сити Център ООД    | 2929                                  | 2216             | 67                        | 142              |
| Кепитъл Секюрити ЕООД      | 12                                    | 13               | 159                       | 173              |
| Кепитъл Сити Кафе ЕООД     | 19                                    |                  | -                         | -                |
| Евромакс Логистик ЕООД     | 7                                     | 7                | -                         | -                |
| Роял Индъстри ЕООД         | 24                                    | 24               | -                         | -                |
| Роял сантело ООД           | 182                                   | 215              | -                         | -                |
| В и В Холдинг ЕООД         | 5                                     | 5                | -                         | -                |

|                          |             |             |            |            |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Роял Ацетейт Кемикълс АД | 4           | 3           | -          | -          |
| <b>Общо:</b>             | <b>3182</b> | <b>2483</b> | <b>226</b> | <b>315</b> |

|                            | Вземания               |                        | Задължения             |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | 31<br>декември<br>2025 | 31<br>декември<br>2024 | 31<br>декември<br>2025 | 31<br>декември<br>2024 |
| <b>Групи свързани лица</b> |                        |                        |                        |                        |
| Кепитъл Сити Център ООД    | 2494                   | 2072                   | 126                    | 289                    |
| Кепитъл Секюрити ЕООД      | 46                     | 31                     | 1                      | 241                    |
| Кепитъл Сити Кафе ЕООД     | 141                    |                        | -                      | -                      |
| Евромакс<br>Логистик ЕООД  | 25                     | 17                     | -                      | -                      |
| Роял Сантело               | 216                    | 13                     | -                      | -                      |
| Роял Индъстри ЕООД         | 14                     | 7                      | -                      | -                      |
| В и В Холдинг ООД          | 4                      | 1                      | -                      | -                      |
| JEROM INC                  | -                      | -                      | 1604                   | 874                    |
| Роал Ацетейт Кемикълс АД   | 32                     | 27                     |                        |                        |
| <b>Общо</b>                | <b>2972</b>            | <b>2168</b>            | <b>1731</b>            | <b>1404</b>            |

## 19. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация.

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

|                                     | 31.12.2025<br>BGN'000 | 31.12.2024<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Заплати и други краткосрочни доходи | 152                   | 136                   |
| Осигуровки                          | 22                    | 19                    |
| <b>Общо:</b>                        | <b>174</b>            | <b>155</b>            |

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал са по договори за управление.

## 20. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

**20.1. Стойността на акция е изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите.**

|  | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Нетна балансова стойност – хил. лева     | 43323             | 41 936            |
| Обикновени акции в обръщение – хил. брой | 20 930            | 20 930            |
| Стойност на акция - лева                 | 2,0698            | 2,0036            |

## **21. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск.

Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение.

Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

### **21.1. Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се договарят основно в евро. Авансите, получавани и предоставяни в евро, не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.

### **21.2. Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31.12.2025 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по получените си заеми, тъй като са с фиксиран лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

### **21.3. Ценови риск**

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на недвижимите имоти и наемите на същите в условията на икономическа криза непрекъснато се увеличават.

#### 21.4. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства, и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу

|   | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Групи финансови активи – балансови стойности: |                   |                   |
| Търговски и други вземания                    | 54                | 433               |
| Вземания от свързани лица                     | 2972              | 2168              |
| Пари и парични еквиваленти                    | 332               | 24                |
| Балансова стойност                            | 3358              | 2625              |

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една географска област в България. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

### 21.5. Ликвиден риск

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери.

### СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След края на отчетния период възникнаха съществени геополитически събития в Близкия изток, които представляват **некоригиращи събития** по смисъла на МСС 10.

Тези събития водят до повишена несигурност в глобалната икономическа среда, включително:

- колебания в цените на енергийните ресурси;
- възможни нарушения във веригите на доставки;
- повишена волатилност на финансовите пазари.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет не може да бъде направена надеждна количествена оценка на финансовото им въздействие върху дружеството. Ръководството следи развитието на ситуацията и ще отчете ефектите в бъдещи отчетни периоди при наличие на достатъчно информация.

Дата: **18.03.2026 г.**

Съставител:

/Василка Костадинова /

Изпълнителен директор:

/инж. д-р Веселин Чипев/

## КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ

### Информация по Приложение № 3

към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на

ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

(01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република

България или друга държава членка.

Всичките издадени от дружеството акции, са приети за търговия на регулиран пазар.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото

събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се

притежават акциите

Акционери, които пряко притежават повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите:

- „Роялс Интернешънъл“ ЕООД, с ЕИК 200969122 – 10 465 000 броя акции или 50% от капитала и гласовете в ОС на

Акционерите – пряко участие

- „Джером Инкорпорейтид“ /”JAROM INC.”/, компания, регистрирана съгласно законите на Република Сейшели с регистрационен

№ 100500 – 10 000 000 броя акции или 47.78% от капитала и гласовете в ОС на Акционерите – пряко участие .

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в

прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на

акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в

контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в

случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по

предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на

закона

КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се

прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

18.03.2026 г.

Изпълнителен директор:

Гр.Пловдив /

Веселин Стойчев Чипев

## ДЕКЛАРАЦИЯ

**за корпоративно управление на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ по чл.100н, ал.7, т.1 от ЗППЦК**

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК представя настоящата декларация за корпоративно управление, като неразделна част от годишния доклад за дейността на дружеството за 2025 г.

**1.Информация дали „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от зам.-председателя или друг Кодекс за корпоративно управление.**

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ спазва по целесъобразност националния Кодекс за корпоративно управление.

**2.Информация, относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ в допълнение на Националния Кодекс за корпоративно управление.**

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ не прилага в допълнение на Националния Кодекс за корпоративно управление практики за корпоративно управление.

**3.Обяснение от страна на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ, кои части от Националния Кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това.**

През 2025 г. дейността на Съветът на директорите на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ е осъществявана в пълно съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложи в Националния Кодекс за корпоративно управление.

### ***Корпоративни ръководства***

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2025 година бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация съгласно закона.

Съвета на директорите се отчете за дейността си пред редовното годишно общо събрание на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите отговарят на изискванията на действащото законодателство и Устава на Дружеството. За членове на Съвета на директорите са лица, отговарящи на изискванията на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ. Членове на Съвета на директорите са три физически лица. Един от членовете на Съвета отговаря на изискванията за независим директор съгласно чл. 116а1, ал. 2 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит за заеманата от тях длъжност.

В договорите за възлагане на управлението, са определени правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите, възнагражденията им, задълженията за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаването им.

Одитен комитет:

Работата на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет. За резултатите от своята дейност Одитният комитет се отчита ежегодно пред Общото събрание на акционерите.

Членове на Одитният комитет са:

1. Неделина Маркова Димова – независим член;
2. Живка Стойчева Стойчева – независим член;
3. Мирослава Иванова Тасева – независим член

### ***Защита правата на акционерите***

През 2025 г., Съвета на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и защита на интересите им.

Поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ през 2025 г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпратени в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, Централен Депозитар и “Българска Фондова Борса” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали. Поканата и материалите по дневния ред са оповестени на обществеността чрез <https://www.investor.bg> и публикувани на интернет страницата на Дружеството - <https://capitalholdinggroup.bg/bg/documents>

Поканата е публикувана и по партидата на дружеството в Търговския регистър

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на редовно годишно общо събрание за 2025 г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление и на интернет сайта на Дружеството от датата на обявяване на поканата. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни. Всички предложения са представени в отделни точки, в т.ч. предложението за разпределяне на печалбата.

Право на глас в проведеното през 2025 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството, упражниха лично или чрез представител, лицата, вписани в Книгата на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, водена от “Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да

гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

Протоколът от проведеното през годината редовно общо събрание е представен своевременно на КФН, БФБ и оповестен на обществеността чрез интернет сайта <https://www.investor.bg> както и е публикуван на интернет страницата на Дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация на акционерите за състоянието на Дружеството за неговата дейност.

### ***Разкриване на информация***

Съветът на директорите на Дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН, БФБ и обществеността на регулираната информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети /тримесечни и годишни/ - изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата информация, която Дружеството е длъжно да разкрива съгласно закона по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на “Българска Фондова Борса ” АД, а в случаите, предвидени в закона е разкривана и на обществеността.

За периода от издаването на лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, КФН не е налагала принудителни административни мерки на “Кепитъл Холдинг Груп ” АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

“Кепитъл Холдинг Груп ” АДСИЦ има страница в Интернет – <https://capitalholdinggroup.bg/bg/documents> с информация за дейността на Дружеството, която се поддържа и обновява своевременно.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2025 година.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите; Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса ” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него.

### ***Заинтересовани лица***

През отчетната 2025 г., Съветът на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица – клиенти, кредитори, служители и други.

Съветът на директорите се е съобразявал със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

И през настоящата 2026 г., Съветът на директорите на „Кепитъл Холдинг Груп ” АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

#### **4.Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП ” АДСИЦ във връзка с процеса на финансово отчитане.**

##### **Система за вътрешен контрол**

В „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

Системата за вътрешния контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения.

##### **Система за управление на рисковете**

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска и насочва усилията за подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове

В „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ управлението на риска се извършва в съответствие с утвърдена методология, определяща изисквания към идентификацията, описанието и оценката на риска, начина за реагиране на риска, разработване, реализиране и мониторинг на изпълнението на мероприятия за въздействие върху риска.

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ декларира, че приетите от него инвестиционни и стратегически решения са обосновани на резултати от проведени анализи на текущи и бъдещи рискове, като счита, че този подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

#### **5.Информация 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 2014 г., относно предложенията за поглъщане.**

5.1.Информация по чл. 10, параграф 1, буква „в“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2014 г., относно предложенията за поглъщане относно значими преки или косвени акционерни участия /включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия/ по смисъла на чл. 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31.12.2025 г., акционери с над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, са:

„Роялс Интернешънъл“ ЕООД, ЕИК 200969122, притежаващо 10 465 000 броя акции, представляващи 50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите.

„Джером Инкорпорейтед”, Република Сейшели, рег. № 100500, притежаващо 10 000 000 броя акции, представляващи 47.78 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите.

5.2.Информация по чл. 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2004 г., относно предложенията за

поглъщане от притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по чл. 10, параграф 1, буква „е“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2004 г., относно предложенията за поглъщане – всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които, чрез сътрудничество с дружеството, финансовите права, предоставени на ценните книжа, са определени от притежаването на ценни книжа.

Не съществуват ограничения върху правата на глас на притежателите на ценните книжа.

5.4. Информация по чл. 10, параграф 1, буква „з“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2004 г., относно предложенията за поглъщане – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на Съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Юридическото лице - член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
- свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокуррист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по – голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване

на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 1 от Устава предвижда мнозинство от 2/3 от представените акции за извършване на изменения и допълнения в устава, което е еднакво с установеното мнозинство в чл. 230 от Търговския закон.

Измененията и допълненията в устава на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ се извършват след одобрение от КФН.

5.5.Информация по чл. 10, параграф 1, буква „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2004 г., относно предложенията за поглъщане – правомощия на членовете на Съвета и по-специално правото да се емитират или изкупуват акции.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката - депозитар;
- контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
- незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства;
- определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите.
- други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

В устава на дружеството не е предвидена възможност за обратно изкупуване на акции. Отпаднала е възможността за емитиране на акции, чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции по Решение на Съвета на директорите, поради това че са изминали повече от пет години от вписване на дружеството в Търговския регистър.

## **6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети.**

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите и съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съветът на директорите се състои от 3 до 9 физически и/или

юридически лица, които трябва да отговарят на изискванията на устава на дружеството. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите Решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един или повече от своите членове /Изпълнителен/ни директор/и/. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време. Имената на лицата, овластени да представляват дружеството се вписват в Търговския регистър. Съветът на директорите на дружеството се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от Председателя на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

За Решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъствали на заседанието членове.

Одитният комитет на Дружеството се избира от Общото събрание на акционерите, което определя мандата, броя на членовете и възнаграждението им, и избира председател на одитния комитет, в съответствие с рзпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

Одитният комитет изпълнява следните функции:

- наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството;
- наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в Дружеството;
- наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в Дружеството;
- наблюдава независимия финансов одит в Дружеството;
- извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Изборът на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на Дружеството, се извършва въз основа на препоръка на одитния комитет.

Регистрираните одитори докладват на одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет."

**7.Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период.**

Дружеството не е разработило политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, тъй като попада в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ публикува декларацията за корпоративно управление на сайта на дружеството с цел разкриване на информация в изпълнение на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК <https://capitalholdinggroup.bg/bg/documents> .

Настоящата декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от годишния финансов отчет за 2025г. на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ.

гр. Пловдив  
Дата: 18.03.2026

Изпълнителен директор:.....  
/Веселин Чипев/

Основните елементи и характеристики на системата на „Кепитъл Холдинг Груп” АД включва следните взаимосвързани елементи:

| ЕЛЕМЕНТИ                   | ПРИНЦИПИ   |
|----------------------------|--|
| <b>Контролна среда</b>     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. личната почтеност и професионална етика на ръководството и персонала на организацията;</li> <li>2. управленската философия и стил на работа;</li> <li>3. организационната структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;</li> </ol>   |
| <b>Управление на риска</b> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. идентифициране, оценяване и контролиране на потенциални събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигане целите на организацията, и е предназначено да даде разумна увереност, че целите ще бъдат постигнати.</li> <li>2. организиране, документиране и докладване пред компетентните органи предприетите мерки за предотвратяване риска от измами и нередности, засягащи финансовите интереси на Европейските общности</li> </ol>  |
| <b>Контролни дейности</b>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. процедури за разрешаване и одобряване;</li> <li>2. разделяне на отговорностите по начин, който не позволява един служител едновременно да има отговорност по одобряване, изпълнение, осчетоводяване и контрол;</li> <li>3. система за двоен подпис, която не разрешава поемането на финансово задължение или извършване на плащане без подписите на ръководителя на организацията и главния счетоводител;</li> <li>4. правила за достъп до активите и информацията;</li> <li>5. предварителен контрол за законосъобразност, който може да се извършва от Съвета на директорите или други лица, определени от ръководителя на организацията;</li> </ol> |

6. процедури за пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции;
7. докладване и проверка на дейностите - оценка на ефикасността и ефективността на операциите;
8. процедури за наблюдение;
9. правила за управление на човешките ресурси;
10. правила за документиране на всички операции и действия, свързани с дейността на организацията;
11. правила за спазване на лична почтеност и професионална етика.

## **Информация и комуникация**

1. идентифициране, събиране и разпространяване в подходяща форма и срокове на надеждна и достоверна информация, която да позволява на всяко длъжностно лице да поеме определена отговорност;
2. ефективна комуникация, която да протича по хоризонтала и вертикала до всички йерархични нива на организацията;
3. изграждане на подходяща информационна система за управление на организацията с цел свеждане до знанието на всички служители на ясни и точни указания и разпореждания по отношение на ролята и отговорностите им във връзка с финансовото управление и контрол;
4. прилагане на система за документиране и документооборот, съдържаща правила за съставяне, оформяне, движение, използване и архивиране на документите;
5. документиране на всички операции, процеси и трансакции с цел осигуряване на адекватна одитна пътека за проследимост и наблюдение;

|                   |   |
|-------------------|---|
|                   | б. изграждане на ефективна и навременна система за отчетност, включваща: нива и срокове за докладване; видове отчети, които се представят на ръководството; форми на докладване при откриване на грешки, нередности, неправилна употреба, измами или злоупотреба. |
| <b>мониторинг</b> | 1. Текущо наблюдение и самооценка.  |

Една от основните цели на системата за финансово управление и контрол е да подпомага мениджмънта и други заинтересовани страни при оценка на надеждността на финансовите отчети на дружеството.

Основните характеристики на системата за финансово управление и контрол в процеса на изготвяне на финансовия отчет за 2025г., са:

| <b>Компоненти</b>     | <b>Принципи</b>  |
|-----------------------|--|
| Среда на контрол      | <p>Определяне на средата, в която дружеството функционира:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане;</li> <li>• естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране;</li> <li>• избор и прилагане на счетоводната политика;</li> <li>• бизнес намерения / бизнес програма и резултати;</li> </ul> <p>оценка на финансовите показатели.</p> |
| Оценка на риска       | Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.  |
| Контрол на дейностите | Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с:   |

|                          |  |
|--------------------------|--|
|                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Оторизацията;</li> <li>• Прегледите на резултатите от дейността;</li> <li>• Обработка на информацията;</li> <li>• Физическите контроли;</li> <li>• Разпределение на задълженията</li> </ul>   |
| Информация и комуникация | <p>Прилагане на информационните системи – автоматизирани или не автоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни, включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.</p> |
| Дейности по мониторинга  | <p>Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрение.</p>  |

## **“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ**

### **Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1**

**(01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.)**

През отчетната 2025 година, “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е спазвало принципите, заложиени в Националния кодекс за корпоративно управление.

#### ***Корпоративни ръководства***

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2025 година бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложиени в Националния кодекс за корпоративно управление.

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и съгласно закона.

Съвета на директорите се отчете за дейността си пред редовното годишно общо събрание на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите отговарят на изискванията на действащото законодателство и Устава на Дружеството. За членове на Съвета на директорите са избрани лица, които отговарят на изискванията на Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съветът на директорите се състои от три физически лица. Един от членовете отговаря на изискванията за независим директор съгласно чл. 116а<sup>1</sup>, ал. 2 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите притежават необходимите знания и опит за изпълнение на възложените им функции. В договорите за възлагане на управлението, са определени правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите, възнагражденията им, задълженията за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаването им.

#### ***Одитен комитет***

Работата на членовете на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет.

Мандатът на Одитния комитет на дружеството е 3 (три) години. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на

акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството  
“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ отговаря на изискванията на ЗНФО.

Одитният комитет представи пред редовното годишно общо събрание на акционерите отчет за дейността си .

### ***Защита правата на акционерите***

През 2025 г., Съвета на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и защита на интересите им.

Поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ през 2025 г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпратени в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор и “Българска Фондова Борса ” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали. Поканата и материалите по дневния ред са оповестени на обществеността чрез (<http://investor.bg>) и публикувани на интернет страницата на Дружеството - <http://capitalholdinggroup.bg/>

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на РГОС за 2025 г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление и на интернет сайта на Дружеството от датата на обявяване на поканата. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни. Всички предложения са представени в отделни точки, в т.ч. предложението за разпределяне на печалбата.

Право на глас в проведеното през 2025 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството, упражниха лично или чрез представител, лицата, вписани в Книгата на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп ” АДСИЦ, водена от “Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

Протоколът от проведеното през годината редовно общо събрание е представен своевременно на КФН, БФБ и оповестен на обществеността чрез интернет сайта <http://investor.bg/> както и е публикуван на интернет страницата на Дружеството <http://capitalholdinggroup.bg/>

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация на акционерите за състоянието на Дружеството за неговата дейност.

### ***Разкриване на информация***

Съветът на директорите на Дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН, БФБ и обществеността на регулираната информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети /тримесечни, шестмесечни и годишни/ - изготвяни със съдържание и във

форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата информация, която Дружеството е длъжно да разкрива съгласно закона по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на “Българска Фондова Борса – София” АД, а в случаите, предвидени в закона е разкривана и на обществеността.

За периода от издаването на лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, КФН не е налагала принудителни административни мерки на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ има страница в Интернет – <http://capitalholdinggroup.bg/> с информация за дейността на Дружеството, която се поддържа и обновява своевременно.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2025 година.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите; Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на “Българска Фондова Борса – София” АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него.

Към 31.12.2025 г. към “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщания, сливания или вливания в други дружества (чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК).

### ***Заинтересовани лица***

През отчетната 2025 г., Съвета на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица – клиенти, кредитори, служители и други.

Съветът на директорите се е съобразявал със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

И през настоящата 2026 г., Съветът на директорите на „Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

**Изп. директор:**

**Веселин Чипев** .....

**ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ**  
**ОТ КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП АДСИЦ**  
**По член 7 от Регламент /ЕС/ № 596/2014**  
**на ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА**

Дружеството разкрива публично вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета на Европа към

Комисията за финансов надзор

<https://www.fsc.bg/eis/>

Българска фондова борса

<https://www.bse-sofia.bg/bg/issuer-profile/CHG/>

на обществеността чрез финансовата медия Investor.bg – на профила на компанията Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ <https://www.investor.bg/bulletin/1/1149/0/0/0/1>

както и на интернет страницата на дружеството <https://mail.capitalholdinggroup.bg/bg/documents>

1. Точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могло да повлияе чувствително върху цената на финансови инструменти или свързаните с тях деривативни финансови инструменти.

*За 2025г. „ КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с дружеството или с финансови инструменти*

2. По отношение на стоковите деривати-точна информация, която не е била направена публично достояние, свързано пряко или косвено с един или повече деривати или свързани пряко със свързания спот договор за стоки и която, ако не бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цените на тези деривати или свързани спот договори за стоки и когато става въпрос за информация, която може основателно да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби на равнището на Съюза или на национално равнище, пазарните правила, договорите, обичайните правила или практики на съответните пазари на стокови деривати или спот пазара.

*За 2025г. „ КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с със стокови деривати и спот договори за стоки.*

3. По отношение на квотите за емисии или продаваните на търг основани на тях продукти-точна информация, която не е била направена публично достояние, която се отнася пряко или косвено до един или повече такива инструменти и която, ако не бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цените на тези инструменти или на свързаните с тях деривативни финансови инструменти.

*За 2025г. „ КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с квотите за емисии или продаваните на търг основани на тях продукти.*

4. Информация, предадена от клиент и свързани с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързана с финансови инструменти, която е точна, отнася се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти и, ако бъде разкрита публично, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти, цената на свързаните спот договори за стоки или свързаните с тях деривативни финансови инструменти.

*За 2025г. „ КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти.*

*За 2025г. не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на чл.8 от Регламент /ЕС/ № 596/2014г.*

18.03.2026 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: /инж.В. Чипев/

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.31, АЛ.1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ  
за периода 01.01.2025 – 31.12.2025г.**

**“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ**

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е отдало под наем над 90% от сградата в гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, Бензиностанция в гр. Пловдив, бул. “Източен“ № 80; хотелг Роял Пловдив и Роял Спа Велинград,

Общият размер на инвестициите в недвижими имоти е 42535хил. лева.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

През 2025г., дружеството не е продавало актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

През 2025г., дружеството не е придобило нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС;

- над 70 на сто от активите на дружеството са в резултат на дейността му

- над 70 на сто от брунтните приходи за съответната финансова година на дружество са в резултат на дейността му

- Дружеството не инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

- Дружеството не инвестира в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

- Дружеството не инвестира в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

- Дружеството не инвестира в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС

- Дружеството не инвестира в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

- Дружеството не обезпечава чужди задължения и не предоставя заеми и не получава заеми от лица, различни от банки.

- Дружеството не емитира дългови ценни книжа.

- дружеството ползва банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;

- дружеството ползва банкови кредити в размер под 20 на сто от активите си.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави;

Дружеството не притежава имоти на територията на друга държава членка

5. Информация по чл.20, ал.1, т.1 от Наредба № 2/09.11.2021г.

- Дружеството няма натрупани подобрения към края на 2025г.

- Относителния дял на неплатените наеми спрямо общата им стойност е в размер 10%

18.03.2026 г. ....

гр.Пловдив /**Веселин Чипев**/

## **ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**

### **„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ**

#### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ приема и прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, във връзка с осъществяване на техните задължения и отговорности по управление на дейността на дружеството.
2. Целта на настоящата политика е да се създадат честни и обективни критерии и изисквания за определяне възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
3. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещото развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му състояние.
4. Съветът на Директорите носи отговорност за прилагането на Политиката за възнагражденията, с оглед спазване на заложените в нея принципи. Съветът на Директорите периодично подлага на преглед основните принципи на политиката и е отговорен за нейното прилагане.
5. Политиката за възнагражденията се актуализира съобразно промените на пазара и на финансовото състояние на дружеството.
6. Всяко изменение и допълнение на тази политика се разработва от Съвета на директорите на дружеството и се утвърждава от Общото събрание на акционерите съгласно разпоредбите на чл.116в от ЗППЦК и Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.
7. Предложенията за приемане на политиката на възнагражденията и измененията в нея се включват като самостоятелна точка в дневния ред на редовното годишно Общо събрание на акционерите, обявен в поканата по чл.115, ал.2 от ЗППЦК.

#### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

8. Политиката за възнагражденията на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ е съобразена с бизнес стратегията и целите за развитие на дружеството, насърчава благоразумното и ефективно управление на риска, предвижда мерки за избягване конфликт на интереси и е съобразена с принципите и добрите практики за защита на интересите и утвърждаване на ценностите на дружеството.
9. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, когато такова е определено от събрание на акционерите.
10. Общото събрание на акционерите определя постоянното възнаграждение и тантиемите на членовете на Съвета на директорите и срока, за който те са дължими.
11. Възнаграждението и отношенията между дружеството и Съвета на директорите се уреждат с договор за възлагане на управление, който се сключва в писмена форма от името на дружеството чрез Председателя на Съвета.
12. Условието и максималния размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Съвета на директорите, съответно с Изпълнителния член на СД във връзка предсрочно

прекратяване на договора, както и плащания свързани със срока на предизвестieto се уреждат с политиката на възнагражденията.

13. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие с нормативните изисквания и добрите практики за корпоративно управление.

#### ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

14. Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите влиза в сила след приемането ѝ от Общото събрание на акционерите на дружеството.

15. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ оповестява политиката си за възнагражденията и всяко нейно изменение по ясен и достъпен начин, без да разкрива чувствителна търговска тайна или друга информация, представляваща защитена от закона тайна.

16. Информация за получените през годината възнаграждения от членовете на Съвета на директорите се представя с годишния доклад за дейността, който се приема от редовното годишно Общо събрание на акционерите.

## ДОКЛАД

ЗА

### ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ за 2025 г.

**Изготвен на основание чл.12, ал.1 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013г. и чл.3 от Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите от 30.06.2016г.**

С настоящия доклад Дружеството разкрива начина, по който прилага Политиката на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор, като обръща специално внимание върху избягване създаването на стимули за прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или други поведение, водещо до неблагоприятни последици.

***1. Информацията относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определяне на политиката за възнагражденията.***

Политиката за възнагражденията е приета съгласно Наредба № 48 от 20 март 2013г. и в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното прилагане на ценни книжа за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество.

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ изплаща на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение.

Договорите за възлагане на управлението се сключват с Изпълнителния директор на дружеството.

***2. Информацията относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.***

Членовете на Съвета на директорите могат да получават постоянно възнаграждение.

***3. Информация относно критериите за постигнатите резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал.2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на Дружеството.***

Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвижда и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

#### ***4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.***

Размерът на постоянното възнаграждение, изплащано на членовете на Съвета на директорите отчита:

- Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Размерът на постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя и преразглежда с решение на Общото събрание на акционерите на база на изпълнението на посочените критерии заложи при формирането му, в съответствие с изискването на чл.116в, ал.1 от ЗППЦК.

Имайки предвид методите за преценка с Протокол от редовно Общо събрание на акционерите на дружеството от 30.06.2016г. в т.9 от дневния ред е взето решение, че Изпълнителния директор, който е Председател на Съвета на директорите и Заместник – председателя на Съвета на директорите ще получават постоянно възнаграждение в размер на максималния осигурителен доход за страната, третия член на Съвета на директорите минималния осигурителен доход за длъжността, което е записано в Договора за управление и контрол.

#### ***5. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.***

При предсрочно прекратяване на Договор за управление с Изпълнителен директор, общият размер на обезщетенията, дължими на лицето във връзка с предсрочното прекратяване, както и плащанията, свързани със срока на предизвестия не могат да надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за две години.

Обезщетенията не се дължат, ако прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или на виновни поведение на Изпълнителния директор.

При предсрочно прекратяване на Договор за управление с Изпълнителен директор, поради нарушаване клаузата, забраняваща извършването на конкурентно дейност, лицето дължи обезщетения към Дружеството в размер не по-голям от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за две години.

#### ***6. Информация за основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;***

Дружеството не е изплащало бонуси, както и други непарични допълнителни възнаграждения.

#### ***7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо;***

Дружеството не е плащало допълнително пенсионно осигуряване в полза на член на управителен или контролен орган за съответната финансова година.

**8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;**

Не се предвижда изплащане на променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в дружеството.

**9. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърлени и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.**

В Дружеството не съществува такъв тип възнаграждения.

**10. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т.10.**

Дружеството не прилага такава политика.

**11. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайлите относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.**

Договорът за управление с Изпълнителния директор се сключва от лице, определено по реда на чл.244, ал.7 от ТЗ, в който се уговарят конкретните права и задължения, възнаграждението, осигуровките и другите условия.

**12. Пълният размер на възнагражденията и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.**

Пълният размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2025 година възлиза на 151944,00 лева.

**13. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година.**

Възнаграждението на всяко лице, което е било член на Съвета на директорите на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ през 2025 година е както следва:

|                |                |
|----------------|----------------|
| Веселин Чипев  | 90600,00 лева  |
| Женя Атанасова | 48420,00 лева  |
| Петър Петров   | 12 924,00 лева |

**14. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции.**

В Дружеството не съществуват схеми за стимулиране въз основа на акции.

**15. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;**

Възнагражденията на служителите в Дружеството не са променяни и не се влияят от постигнатите резултати. Те са относително постоянни.

**16. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;**

Не се предвиждат възможности за връщане на променливи възнаграждения, понеже не са изплащани такива.

**17. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.**

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултатите през отчетния период. Измененията в утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика, се приемат по реда на нейното изготвяне и утвърждаване.

Съветът на директорите в отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика за формиране на възнагражденията и последващите изменения в нея.

Дата: 18.03.2026 г.

Изпълнителен директор: .....

/Веселин Чипев/

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният Веселин Стойчев Чипев – Изпълнителен директор на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ, удостоверявам, че доколкото ми е известно:

а) Годишният финансов отчет за 2025 година на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат.

б) годишният доклад за дейността на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено

Декларатор :

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаната Василка Димитрова Костадинова – съставител на финансовият отчет на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ, удостоверявам, че доколкото ми е известно:

а) Годишният финансов отчет за 2025 година на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовият резултат.

б) годишният доклад за дейността на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ за 2025 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено

Декларатор :