

## 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 преминават 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 изпълнят. 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 2024):

***Изменение в МСС 1 „Представяне на финансовите отчети“***

Измененията на МСС 1, публикувани през януари 2020 г., и влизащи в сила за отчети, издадени след 1 януари 2024 г., засягаха само представянето на пасивите като текущи или нетекущи в отчета за финансовото състояние, без да акцентират върху стойността или времето на признаване на каквито и да е актив, пасив, приходи или разходи, или информация за тях. Измененията поясняват, че класификацията на задълженията като текущи или нетекущи се основава на права, които съществуват в края на отчетния период и, че класификацията не зависи от очакванията за това дали дадено предприятие ще упражни правото си да отложи уреждането на пасив. Измененията на МСС 1 уточняват изискванията за класификация на задълженията като текущи или нетекущи.

Измененията изясняват:

- ✓ Какво се разбира под право за отлагане на погасяване.
- ✓ Че правото за отлагане трябва да съществува към края на отчетния период.
- ✓ Че класификацията не се влияе от вероятността предприятието да упражни правото си за отлагане.
- ✓ Че само ако вграден дериватив в конвертируемо задължение сам по себе си представлява капиталов инструмент, условията на задължението няма да повлияят на неговата класификация.

Освен това предприятието е задължено да оповести, когато задължение, произтичащо от кредитно споразумение, е класифицирано като нетекущо, а правото му за отлагане на погасяване зависи от спазването на бъдещи ковенанти в рамките на дванадесет месеца.

Измененията водят до допълнителни оповестявания, но не оказват влияние върху класификацията на задълженията на Групата.

***Изменение в МСФО 16 „Лизинг“*** – Измененията касаят задълженията по лизинг при продажба и при обратен лизинг. Въвеждат се последващи изисквания по отношение на отчитането на продажби и при обратен лизинг с цел привеждане в съответствие с изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“. Измененията в МСФО 16 уточняват изискванията, които продавач-наемателят трябва да използва при изчисляване на задължението по лизинг, произтичащо от продажба с обратно наемане, за да се гарантира, че продавач-наемателят не признава никаква печалба или загуба, свързана с правото на ползване, което задържа.

***Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти:***

(Версията, издадена от IASB, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г.)

Измененията добавят цел за оповестяване към МСС 7, като посочват, че от предприятието се изисква да оповестява информация относно договореностите за финансиране на доставчиците, която позволява на потребителите на финансови отчети да оценят ефектите от тези договорености върху пасивите и паричните потоци на предприятието. В допълнение, МСФО 7 беше изменен, за да добави финансови договорености с доставчици като пример в рамките на изискванията за оповестяване информация относно изложеността на предприятието на концентрация на ликвиден риск. Терминът „споразумения за финансиране на доставчика“ не е дефиниран. Вместо това измененията описват характеристики на договореност, за която предприятието би трябвало да предостави информацията.

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

***Изменения на МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове***

(Версията, издадена от IASB, е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025 г.)

Измененията гласят, че една валута е обменяема, когато предприятието може да обмени тази валута за друга валута чрез пазарни или обменни механизми, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне.

Една валута не може да се обменя в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута.

Ако дадена валута не е обменяема към датата на оценяване, предприятието е длъжно да оцени спот обменен курс като курс, който би се приложил към редовна обменна сделка между пазарни участници към датата на измерване при преобладаващи икономически условия.

Ако дадена валута не е обменяема, от предприятието се изисква да разкрие информация, която позволява на потребителите на информация от нейните финансови отчети да разберете как и защо валутата не е обменима в друга валута, и как това влияе или се очаква да повлияе на финансовите резултати, финансовото състояние и паричните потоци на предприятието.

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

*Нов стандарт МСФО 19 „Дъщерни дружества без обществена отговорност: Оповестявания“, издаден на 09.05.2024 г. В сила от 1 януари 2027 г.*

*Нов стандарт МСФО 18 „Представяне и оповестяване във финансовите отчети“, издаден на 15.11.2024 г. В сила от 01.01.2027 г.*

*Изменения в МСФО 9 и МСФО 7, касаещи договори за електричество от природни възобновяеми източници. Издадени на 23.12.2024, влизащи в сила от 01.1.2026 г.*

*Изменения в МСФО 9 и МСФО 7, касаещи класификацията и оценяването на финансови инструменти. Издадени на 27.06.2024, в сила от 01.01.2026 г.*

### III. БЕЛЕЖКИ

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

	Машини, съоръжения и оборудване	Други	<b>ОБЩО</b>
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 31.12.2024 год.	94	132	<b>226</b>
Постъпили		188	<b>188</b>
Излезли			
Салдо на 31.12.2025 год.	94	320	<b>414</b>
<b>Натрупана амортизация</b>			

Салдо на 31.12.2024 год.	59	67	<b>126</b>
Начислена	3	34	<b>37</b>
Отписана			
Салдо на 31.12.2025 год.	62	101	<b>163</b>
<b>Балансова стойност на 31.12.2024 год.</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>100</b>
<b>Балансова стойност 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 /нетекучи/ материални активи в размер на 700 лева.

## 2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

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

## 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<b>31.12.2025 BGN'000</b>	<b>31.12.2024 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

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Вземания по предоставени аванси	1	217
Вземания от клиенти	195	216
Други вземания		
<b>ОБЩО:</b>	<b>196</b>	<b>433</b>

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

#### 5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
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.

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000

Основен регистриран капитал	20 930	20 930
Резерви	3256	3256
Неразпределени печалби	16211	15451
Текущ финансов резултат	2927	2299
<b>ОБЩО:</b>	<b>43324</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 2927 хил. лв.

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

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения към банки	743	1 390
Банкови комисионни	0	0
<b>Нетно задължение по кредит, в т.ч.:</b>	<b>743</b>	<b>1390</b>
<b>Нетекуща част на задълженията</b>	<b>646</b>	<b>743</b>
<b>Текуща част на задълженията</b>	<b>97</b>	<b>647</b>

#### 8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Задължения към доставчици	27	151
Задължения по депозити от клиенти	44	51
Дължим дивидент	731	
<b>ОБЩО:</b>	<b>802</b>	<b>202</b>

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

**9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ**

	<b>31.12.2025</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>
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**

	<b>31.12.2025</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>
Приходи от основна дейност /наеми/	3898	3272
в.ч. приходи от продадени инв.имоти		
<b>ОБЩО:</b>	<b>3898</b>	<b>3272</b>

**11. ДРУГИ ПРИХОДИ**

	<b>31.12.2025</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>
Други приходи-префактурирани консумативи-ел.енергия, вода,преоценки и др.	1214	275
<b>ОБЩО:</b>	<b>1214</b>	<b>275</b>

**12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ**

	<b>31.12.2025</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>

Финансирания от правителството- 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> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>
Материали и консумативи по поддръжка на инвестиционни имоти	52	66
<b>Общо</b>	<b>52</b>	<b>66</b>

**14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>31.12.2025</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>
Възнаграждения на обслужващо 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	43	44
<b>ОБЩО:</b>	<b>740</b>	<b>746</b>

**15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

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

**16. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
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**

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
<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 четвърто тримесечие на 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	2945	2216	67	142
Кепитъл Секюрити ЕООД	13	13	159	173
Евромакс Логистик ЕООД	7	7		
Роял Индъстри ЕООД	24	24		
Роял сантело ООД	193	215		
В и В Холдинг ЕООД	5	5		
Роял Ацетейт Кемикълс АД	4	3		
<b>Общо:</b>	<b>3191</b>	<b>2483</b>	<b>226</b>	<b>315</b>

	Вземания		Задължения	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	<b>Групи свързани лица</b>			
Кепитъл Сити Център ООД	2494	2072	126	289
Кепитъл Секюрити ЕООД	46	31	1	241
Евромакс Логистик ЕООД	25	17		
Роял Сантело	216	13		
Роял Индъстри ЕООД	14	7		
В и В Холдинг ООД	4	1		
JEROM INC			874	874
Роал Ацетейт Кемикълс АД	32	27		
<b>Общо</b>	<b>2831</b>	<b>2168</b>	<b>1001</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:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
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	43324	41 936
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	2,0699	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, депозирание 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>BGN'000</b>	<b>31.12.2024</b> <b>BGN'000</b>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	194	433
Вземания от свързани лица	2831	2168
Пари и парични еквиваленти	332	24
Балансова стойност	3357	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**

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в Междинния финансов отчет на Дружеството за четвърто тримесечие на 2025 година.

Дата: **27.01.2026 г.**

Съставител:

/Василка Костадинова /

Изпълнителен директор:

/инж. д-р Веселин Чипев/