

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ

за 2024 г.

05 Март 2025 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 25.11.2017г. 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 Роялс Интернешънъл“ ЕООД, ЕИК 200969122 „Вест Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 160098833

„Евромакс Логистик“ ЕООД, ЕИК 202409880 „Роял Индъстри“ ЕООД, ЕИК 202923312 „Роял Ацетейт Кемикълс“ АД, ЕИК 203026760, „Буено спа“ ЕООД, ЕИК 201404617, „Тенсегрити билдинг“ ЕООД, ЕИК 200130914, „Мидъл Ийст Кепитъл“ ЕООД, ЕИК 203397242, „БАНКЕР БГ“ ООД, ЕИК 204334088, „Пловдив Медия“ ООД, ЕИК 115810573, „А&А Скрипковски“ ООД, ЕИК 205452367, „Кепитъл Секюрити“ ЕООД и „В и В Холдинг“ ООД, Кепитъл сити Център ООД с ЕИК 201962951, Гагарин Къмпани ЕООД с ЕИК 200569740

и е управител или изпълнителен директор на „Роялс Интернешънъл“ ЕООД, ЕИК 200969122 „Вест Трейд Груп“ ООД, ЕИК 160098833 „Евромакс Логистик“ ЕООД, ЕИК 202409880, „Роял Ацетейт Кемикълс“ АД, ЕИК 203026760, „Мидъл Ийст Кепитъл“ ЕООД, ЕИК 203397242 „Буено спа“ ЕООД, ЕИК 201404617 и „Тенсегрити билдинг“ ЕООД, ЕИК 200130914,

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

Петър Атанасов Петров притежава над 25% от от капитала и е управител на „Кроост“ ЕООД с ЕИК 203097782

2. Дейност на Дружеството през 2024г.

Дейността на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ през 2024 г. се изразяваше в:

Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството

На 24 юни 2024 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Годишния финансов отчет за 2023 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2023 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2023 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите и Доклада на Одитния комитет;
- Регистрираният одитор Светослав Димитров – регистриран одитор член на ИДЕС с диплома №0766, бе избран да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2024 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 2023 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 2023г.

Сделки с недвижими имоти

Продажби на имоти

През 2024 г. „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ не е продало инвестиционен имот

Покупки на имоти

През 2024 г. дружеството е придобило нов инвестиционен имот - Жилищна сграда с гараж с идентификатор 47295.71.230.1 със застроена площ от 231.91 кв.м. и разгърнатата застроена площ 485.84 кв.м., в УПИ 47295.71.230 - жилищно строителство, заедно с УПИ с идентификатор 47295.71.230, находящ се в село Марково, община Родопи, област Пловдив с

административен адрес с.Марково местност "Чонето", по кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени със Заповед № РД-18-85/06.12.2007 г. на ИД на АГКК с площ на имота 918 кв.м.

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.

Приходите от наеми за 2024 г. са 2918 хил. лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на " Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ към 31 декември 2024 г.

| Показател - хил. лв. | 2024 | 2023 | |
|---|-------------|-------------|--|
| Текущи активи | | | |
| Търговски вземания | 2601 | 2500 | |
| Материални запаси | | | |
| Парични средства | 24 | 28 | |
| Общо текущи активи | 2625 | 2528 | |
| Текущи пасиви | | | |
| Текуща част на банкови заеми | 647 | 550 | |
| Търговски и други задължения | 202 | 165 | |
| Задължения към свързани предприятия | 1404 | 1035 | |
| Задължения за данъци | 233 | 239 | |
| Задължения към персонала и осиг. институции | 27 | 5 | |
| Общо текущи пасиви | 2513 | 1994 | |
| Нетен оборотен капитал | 112 | 534 | |

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2024 г.

| Показател – хил. лв. | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Собствен капитал | 41936 | 41056 |
| • Основен капитал | 20 930 | 20 930 |
| • Резерви | 3256 | 3 035 |
| • Текуща печалба(загуба) | 2299 | 2205 |
| • Неразпределена печалба | 15451 | 14886 |
| Текущи пасиви в т.ч. | 2513 | 1994 |
| • Текуща част на банкови заеми | 647 | 550 |
| • Търговски и други задължения | 1606 | 1200 |

| | | |
|---|-----|-----|
| | | |
| • <i>Задължения за данъци</i> | 233 | 239 |
| • <i>Задължения към персонала и осиг. инст.</i> | 27 | 5 |

Собственият капитал през 2024 година е се е увеличил на 41936 хил. лева. Печалбата от дейността за 2024 г. в размер на 2299 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 хил. лв. | 2024 | 2023 |
| Приходи от основна дейност | 3272 | 4663 |
| Други приходи и прих. от финансираня | 336 | 273 |

Приходите от наеми, възлизат на 2918 хил. лв.. Приходите от такси са 354 хил.лв.. Другите приходи са 336 хил. лв., от които преоценки на инвестиционни имоти - 50 хил.лв., приходи от финансираня – 61 хил. лв. и префактурирани консумативни разходи – 225 хил.лв.

Разходи за дейността

| Разходи за дейността хил. лв. | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| За материали и консумативи | 66 | 57 |
| За външни услуги | 746 | 715 |
| За персонала | 163 | 106 |
| За амортизации | 11 | 8 |
| Други разходи | 276 | 1815 |
| Финансови приходи / разходи | 47 | 30 |

Резултати от дейността

Финансовият резултат за 2024 година е печалба в размер на 2 299 хил. лв.

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

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 завършат 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

Не са настъпили важни събития за Дружеството след годишното счетоводно приключване.

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 2024 година, Дружеството е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2025 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 настоящият 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 изразение, 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 2024г. 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 2024 г., “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е сключило следните съществени сделки

– покупка на нов инвестиционен имот - Жилищна сграда с гараж с идентификатор 47295.71.230.1 със застроена площ от 231.91 кв.м. и разгърната застроена площ 485.84 кв.м., в УПИ 47295.71.230 - жилищно строителство, заедно с УПИ с идентификатор 47295.71.230, находящ се в село Марково, община Родопи, област Пловдив с административен адрес с.Марково местност "Чонето", по кадастрална карта и кадастрални регистри одобрени със Заповед № РД-18-85/06.12.2007 г. на ИД на АГКК с площ на имота 918 кв.м.

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 не е сключвало със “свързани лица” в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2024 г. от “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ 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 2024г. 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 2024г. 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 2024 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 2024 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 2024 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 31.12.2024г., 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 2024 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 155 хил. лв. за 2024 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 2024г. “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.

През 2024 година на длъжността директор за връзка с инвеститорите на основание сключен трудов договор е назначен Нина Бургова, с адрес за кореспонденция гр.Пловдив, бул.»Христо Ботев» № 49, телефон: +359 877 833 933

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.

05.03.2025 г.

Гр. Пловдив

Изпълнителен директор:

.....

/Веселин Чипев/

Кепитъл Холдинг Груп АД СИЦ гр. Пловдив

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 31 декември 2024г

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

| | Бележки | 31.12.2024 г. BGN'000 | 31.12.2023 г. BGN'000 |
|--|---------|--------------------------|--------------------------|
| АКТИВИ | | | |
| <i>Нетекущи активи</i> | | | |
| Имоти, машини и съоръжения | (1) | 100 | 64 |
| Инвестиционни имоти | (3) | 42 467 | 41 223 |
| Сума на нетекущите активи | | 42 567 | 41 287 |
| <i>Текущи активи</i> | | | |
| Търговски и други вземания | (4) | 433 | 793 |
| Вземания от свързани предприятия | (18) | 2 168 | 1 707 |
| Парични средства | (5) | 24 | 28 |
| Сума на текущите активи | | 2 625 | 2 528 |
| ОБЩО АКТИВИ | | 45 192 | 43 815 |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | | |
| <i>Собствен капитал</i> | | | |
| Основен акционерен капитал | | 20 930 | 20 930 |
| Резерви | | 3 256 | 3 035 |
| Текуща печалба (загулба) | | 2 299 | 2 205 |
| Неразпределена печалба (загуба) | | 15 451 | 14 886 |
| Общо собствен капитал | (6) | 41 936 | 41 056 |
| <i>Нетекущи пасиви</i> | | | |
| Нетекущи банкови заеми | (7) | 743 | 765 |
| Сума на нетекущите пасиви | | 743 | 765 |
| <i>Текущи пасиви</i> | | | |
| Текуща част на банкови заеми | (7) | 647 | 550 |
| Търговски и други задължения | (8) | 202 | 165 |
| Задължения към свързани предприятия | (18) | 1 404 | 1 035 |
| Задължения за данъци | (9) | 233 | 239 |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | | 27 | 5 |
| Сума на текущите пасиви | | 2 513 | 1 994 |
| Сума на пасивите | | 3 256 | 2 759 |
| ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ | | 45 192 | 43 815 |

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: 05 март 2025 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Василка Костадинова

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.03.2025 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 2024г

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

| | | 01.01.2024 - 31.12.2024 | 01.01.2023 - 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------------------|----------------------------|
| | <i>Бележки</i> | BGN'000 | BGN'000 |
| Приходи от основна дейност | (10) | 3 272 | 4 663 |
| Други приходи | (11) | 275 | 265 |
| Приходи от финансираня | (12) | 61 | 8 |
| Разходи за материали и консумативи | (13) | (66) | (57) |
| Разходи за външни услуги | (14) | (746) | (715) |
| Разходи за персонала | (15) | (163) | (106) |
| Разходи за амортизации | (2) | (11) | (8) |
| Други разходи | (16) | (276) | (1 815) |
| Печалба /(загуба)от оперативна дейност | | 2 346 | 2 235 |
| Финансови приходи/(разходи) нетно | (17) | (47) | (30) |
| Печалба /(загуба) преди данъци | | 2 299 | 2 205 |
| Печалба/ (загуба) за периода | | 2 299 | 2 205 |
| Нетна печалба (загуба) на акция (лв.) | | 0.110 | 0.105 |
| Отнасяща се към: | | | |
| Притежателя на собствения капитал | | 2 299 | 2 205 |

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 - Ш.БЕЛЕЖКИ и от т.(11) до т.(17) на съответните страници.

Дата на изготвяне: 05 март 2025 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Василка Костадинова

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.03.2025 г.

Регистриран Одитор

диплома 0766 Светослав Димитров

Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ гр. Пловдив

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ КЪМ

31 декември 2024 г

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

| | <i>Бележки</i> | 01.01.2024- 31.12.2024 BGN'000 | 01.01.2023- 31.12.2023 BGN'000 |
|--|----------------|---|---|
| Парични потоци от оперативна дейност | | | |
| Постъпления от контрагенти | | 3 634 | 4 565 |
| Плащания на контрагенти | | (816) | (1 851) |
| Плащания на персонала и на социални осигуровки | | (185) | (147) |
| Получени / Платени лихви, такси и дивиденди, свързани с оперативна дейност | | | (3) |
| Курсови разлики | | (3) | |
| Други постъпления/(плащания), нетно | | (618) | (1 101) |
| Нетни парични потоци от оперативна дейност | | 2 012 | 1 463 |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | | | |
| 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 | | | |
| Нетни парични потоци от инвестиционна дейност | | (665) | |
| Парични потоци от финансова дейност | | | |
| Изплатени дивиденди | | (1 383) | (1 095) |
| Получени нетекущи банкови заеми | | 665 | 215 |
| Изплатени главници по заеми | | (590) | (550) |
| Изплатени лихви по заеми | | (43) | (13) |
| Нетни парични потоци от финансова дейност | | (1 351) | (1 443) |
| Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства | | (4) | 20 |
| Парични средства и парични еквиваленти на 01 януари | | 28 | 8 |
| Парични средства и парични еквиваленти | (5) | 24 | 28 |

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

Дата на изготвяне: 05 март 2025 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Василка Костадинова

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.03.2025 г.

Регистриран Одитор

диплома 0766 Светослав Димитров

Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ гр. Пловдив
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ
31 декември 2024г

в хиляди лева
 Секюритизация на недвижими имоти

| | <i>Бележки</i> | <u>Основен капитал</u> BGN'000 | <u>Други резерви</u> BGN'000 | <u>Неразпределена печалба/загуба</u> BGN'000 | <u>Общо собствен капитал</u> BGN'000 |
|--|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|---|---|
| Салдо на 31.12.2023 г. | | <u>20 930</u> | <u>3 035</u> | <u>17 091</u> | <u>41 056</u> |
| Салдо на 31.12.2023 г. | | <u>20 930</u> | <u>3 035</u> | <u>17 091</u> | <u>41 056</u> |
| Промени в началното салдо: | | | | (1) | (1) |
| Салдо на 01.01.2024 г. | | <u>20 930</u> | <u>3 035</u> | <u>17 090</u> | <u>41 055</u> |
| Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди | | | | (1 418) | (1 418) |
| Печалба/(загуба) за периода | | | | 2 299 | 2 299 |
| Формиране на резерви | | | 221 | (221) | |
| Салдо на 31.12.2024 г. | (6) | <u>20 930</u> | <u>3 256</u> | <u>17 750</u> | <u>41 936</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 - III.БЕЛЕЖКИ в т.(7) на съответната страница.

Дата на изготвяне: 05 март 2025 г.

Изпълнителен директор:
Веселин Чипев

Съставил:
Василка Костадинова

Заверил съгласно одиторски доклад от 21.03.2025 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 31.12.2024 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 31.12.2024 год. общият брой на заетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Нина Бургова.

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. През отчетния период са извършвани сделки свързани с експлоатация и подобрения на инвестиционни имоти.

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 .

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.

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. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

| | Амортизационна норма в % | Полезен живот в години |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 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 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 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, влизаци 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 | ОБЩО |
|--|---------------------------------------|-----------|-------------|
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо на 31.12.2023 год. | 94 | 85 | 179 |
| Постъпили | | 47 | 47 |
| Излезли | | | |
| Салдо на 31.12.2024 год. | 94 | 132 | 226 |
| Натрупана амортизация | | | |
| Салдо на 31.12.2023 год. | 55 | 60 | 115 |
| Начислена | 4 | 7 | 11 |
| Отписана | | | |
| Салдо на 31.12.2024 год. | 59 | 67 | 126 |
| Балансова стойност на 31.12.2023 год. | 39 | 25 | 64 |
| Балансова стойност на 31.12.2024 год. | 35 | 65 | 100 |

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

2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Машини, съоръжения и оборудване | 4 | 4 |
| Други | 7 | 4 |
| ОБЩО: | 11 | 8 |

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Инвестиционни имоти | 42 467 | 41 130 |
| Разходи за подобрения на инвестиционни имоти | | 93 |
| ОБЩО: | 42 467 | 41 223 |

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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Вземания по предоставени аванси | 217 | 644 |
| Вземания от клиенти | 216 | 137 |
| Други вземания | | 12 |
| ОБЩО: | 433 | 793 |

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2024 год. няма основания за обезценка на вземания.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Разплащателни сметки | 23 | 25 |
| Парични средства в каса | 1 | 3 |
| ОБЩО: | 24 | 28 |

Всички налични парични средства са в левове.

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.12.2024 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.

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Основен регистриран капитал | 20 930 | 20 930 |
| Резерви | 3256 | 3 035 |
| Неразпределени печалби | 15451 | 14 886 |
| Текущ финансов резултат | 2 299 | 2 205 |
| ОБЩО: | 41 936 | 41 056 |

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 31.12.2024 година е печалба в размер на 2299 хил. лв.

7. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към банки | 1 390 | 1 315 |
| Банкови комисионни | 0 | 0 |
| Нетно задължение по кредит, в т.ч.: | 1 390 | 1 315 |
| Нетекуща част на задълженията | 743 | 765 |
| Текуща част на задълженията | 647 | 550 |

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици | 151 | 119 |
| Задължения по депозити от клиенти | 51 | 46 |
| ОБЩО: | 202 | 165 |

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

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Местни данъци и такси | 151 | 172 |
| Данък върху добавената стойност | 79 | 53 |
| Данък върху дивидента | | |
| Данък върху доходите на ФЛ | 3 | 14 |
| ОБЩО: | 233 | 239 |

10. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Приходи от основна дейност /наеми/ | 3 272 | 3 063 |
| в.ч. приходи от продадени инв.имоти | | 1 600 |
| ОБЩО: | 3 272 | 4 663 |

11. ДРУГИ ПРИХОДИ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Други приходи-префактурирани консумативи-ел.енергия, вода и др. | 275 | 265 |
| ОБЩО: | 275 | 265 |

12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Финансирания от правителството- компенсации от ФСЕС | 61 | 8 |
| ОБЩО: | 61 | 8 |

13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Материали и консумативи по поддръжка на инвестиционни имоти | 66 | 57 |
| Общо | 66 | 57 |

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Възнаграждения на обслужващо дружество | 42 | 42 |
| Такси към КФН, ЦД, БФБ | 15 | 12 |
| Оценки на имоти | 5 | 1 |
| Ел. енергия | 388 | 389 |
| Застраховки | 13 | 11 |
| Охрана на обекти | 174 | 132 |
| Текущо поддържане на инвестиционни имоти | 62 | 77 |
| Правни и одиторски услуги | 3 | 15 |
| Други | 44 | 36 |
| ОБЩО: | 746 | 715 |

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Разходи за текущи възнаграждения | 142 | 88 |
| Разходи за социално осигуряване | 21 | 18 |
| | 163 | 106 |

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Обезценка на инвестиционни имоти | 51 | 2 |
| Местни данъци и такси | 192 | 167 |
| Лихви за просрочени плащания | 33 | 28 |

| | | |
|---|------------|--------------|
| Отписани вземания | - | - |
| Други разходи | | 19 |
| Балансова стойност на продадените имоти | - | 1599 |
| Брак на ДМА | - | - |
| ОБЩО: | 276 | 1 815 |

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Финансови разходи:</i> | | |
| Разходи за банкови такси и комисионни | 4 | 18 |
| Разходи за лихви по банкови кредити | 43 | 12 |
| Финансови приходи (разходи), нетно: | 47 | 30 |

18. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ

Свързаните лица с дружеството са:

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

През 2024 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 Декемвр и 2024 | 31 декември 2023 | 31 декември 2024 | 31 декември 2023 |
| Групи свързани лица | | | | |
| Кепитъл Сити Център ООД | 2216 | 2154 | 142 | 130 |
| Кепитъл Секюрити ЕООД | 13 | 15 | 173 | 144 |
| Евромакс Логистик ЕООД | 7 | 7 | - | - |
| Роял Индъстри ЕООД | 24 | 25 | - | - |

| | | | | |
|--------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
| Роял сантело ООД | 215 | - | - | - |
| В и В Холдинг ЕООД | 5 | 5 | - | - |
| Роял Ацетейт Кемикълс АД | 3 | 5 | - | - |
| Общо: | 2 483 | 2 211 | 315 | 274 |

| | Вземания | | Задължения | |
|---------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31 декември 2024 | 31 декември 2023 | 31 декември 2024 | 31 декември 2023 |
| Групи свързани лица | | | | |
| Кепитъл Сити Център ООД | 2 072 | 1 642 | 289 | 118 |
| Кепитъл Секюрити ЕООД | 31 | 17 | 241 | 43 |
| Евромакс Логистик ЕООД | 17 13 | 8 | | |
| Роял Сантело | | | | |
| Роял Индъстри ЕООД | 7 | 5 | | |
| В и В Холдинг ООД | 1 | 13 | | |
| JEROM INC | | | 874 | 874 |
| Роал Ацетейт Кемикълс АД | 27 | 22 | | |
| Общо | 2 168 | 1 707 | 1 404 | 1 035 |

19. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

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

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

| | 31.12.2024 BGN'000 | 31.12.2023 BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Заплати и други краткосрочни доходи | 136 | 82 |
| Осигуровки | 19 | 15 |
| Общо: | 155 | 97 |

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.

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Нетна балансова стойност – хил. лева | 41 936 | 41 056 |
| Обикновени акции в обръщение – хил. брой | 20 930 | 20 930 |
| Стойност на акция - лева | 2,0036 | 1,962 |

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 31.12.2024 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 изложена 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

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| | BGN'000 | BGN'000 |
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Търговски и други вземания | 433 | 793 |
| Вземания от свързани лица | 2168 | 1707 |
| Пари и парични еквиваленти | 24 | 28 |
| Балансова стойност | 2625 | 2528 |

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 2024 година.

Дата: **05.03.2025 г.**

Съставител:

/Василка Костадинова /

Изпълнителен директор:

/инж. д-р Веселин Чипев/