



**ДО ОБЩОТО СЪБРАНИЕ
НА АКЦИОНЕРИТЕ
НА
„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ**

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
през 2025 година**

Уважаеми акционери,

Одитният комитет на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ (Дружеството) е избран с решение на ОБЩОТО събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството от 28.06.2025 г. с мандат от три години. Съставът на Одитния комитет към датата на изготвяне на настоящия отчет е следния: Неделина Маркова Димова — Председател на Одитния комитет, Живка Стойчева Стойчева и Мирослава Иванова Тасева — членове. До датата на провеждане на цитираното погоре ОСА, състава на Одитния комитет е същия, както е посочено в предходното изречение,

В настоящия си състав Одитният комитет е изпълнявал функциите си през отчетна 2025 г. и до датата на настоящия отчет.

В чл. 108 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) подробно са изброени правата и задълженията на Одитния комитет. Всички те са залегнали и в одобрения статут на Одитния комитет. По-съществените права и задължения на Одитния комитет са: да наблюдава процеса на финансово ОТЧИТАНЕ в Дружеството; ефективността на системите му за вътрешен контрол, както и ефективността на системите за управление на рисковете. Освен това Одитния комитет наблюдава задължителния финансов одит на годишните отчети на Дружеството, включително като извършва проверка и наблюдение на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) № 537/2014. Не на последно място задача на Одитния комитет е да информира управителните и надзорните органи за резултатите от задължителния финансов одит, както и пояснява по какъв начин задължителния одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане.

В тази връзка дейността на Одитния комитет през 2025 г. може да се обобщи по следния начин:

1. Наблюдение на процесите по финансово отчитане

Дружеството изготвя финансовия си отчет (междинни и годишен финансови отчети) на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). То разполага със подробна и адекватна счетоводна политика. Допълнително в своя финансов отчет Дружеството е оповестило новите и изменени стандарти и разяснения, които са уместни и в сила за неговите финансови отчети за 2025 г., като е уточнено, че същите нямат значително влияние върху неговите финансови резултати и представяне.



Счетоводното обслужване на Дружеството и през 2025 г. се извършва от нает счетоводител. Той е ангажиран с текущото финансово отчитане, както и с изготвянето на тримесечни и годишни финансови отчети на Дружеството. За целите на вътрешния и външен рипортинг в Дружеството има определени срокове за изготвяне и изпращане на съответните отчети за одобрение до РЪКОВОДСТВОТО и Одитния комитет, преди същите да бъдат публикувани.

Одитния комитет е запознат със съдържанието на тримесечните и годишния финансови отчети на Дружеството, публикувани през отчетния период, като в тази връзка същите са предварително обсъдени както между неговите членове, така и комуникирани със съставителя на отчетите и с ръководството на Дружеството. За резултатите от тези обсъждания има надлежно съставени протоколи от заседанията на Одитния комитет, проведени през отчетния период.

През изминалата 2025 г. комуникацията между членовете на Одитния комитет, както и със съставителя на финансовия отчет, избрания регистриран одитор и ръководството на Дружеството бе осъществявана дистанционно.

През изминалата 2025 г. в Дружеството е публикувало в законоустановените срокове, всички свои междинни тримесечни и годишни финансови отчети, като по този начин е спазено изискването за тяхното разкриване пред регулаторите и обществеността, т.е. за тяхната публичност.

Относно приключилия процес на задължителния финансов одит на Дружеството за 2025 г. може да се направи извода, че доколкото сме запознати, не са установени слабости или нередности в процеса на финансово отчитане, които да повлияят на достоверното представяне на финансовото състояние на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

2. Наблюдение на ефективността, вътрешната контролна среда и системата за управление на риска по отношение на финансовото отчитане.

Съвета на Директорите (или РЪКОВОДСТВОТО) на Дружеството носи отговорност за управление на рисковете в него. Именно РЪКОВОДСТВОТО е отговорно за идентификацията, оценката и предприемането на превантивни и коригиращи действия за елиминиране и/или намаляване на съответния риск, а също така и за последващ мониторинг върху изпълнението и резултатите от предприетите действия. Политиката за управление на рисковете подлежи на текущ анализ и контрол относно идентифициране, прогнозиране, контролиране и предприемане на превантивни и коригиращи действия спрямо идентифицираните рискове. Описание на същите се съдържа в годишния финансов отчет и доклада за дейността на ръководството за изминалата 2025 г.

Независимо от всички гореизброени факти и събития, през отчетната 2025 г. Дружеството отчита 100% заетост на своите ИНВЕСТИЦИОННИ имоти. Дружеството отчита увеличение на приходите си за 2025 г., както и печалба на разпределяне на задължителен дивидент, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Извършеният независим одит на финансовия отчет на Дружеството за 2025 г., в които са намерили отражение всички гореописани факти, не е установил пропуски в изградената и функционираща контролна система на Дружеството, нито е отправил препоръки за нейното



подобрение. В тази връзка Одитния комитет счита, че действащата към момента в Дружеството контролна среда осигурява надеждна, адекватна и точна финансова информация.

Управлението на финансовия риск е свързано с управлението на капитала на Дружеството. Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигурят стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Върху Дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания, извън тези, касаещи капитала на АДСИЦ, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), както и Търговския закон (ТЗ). В тази връзка през годината бе гласуван и изплатен задължителния минимален дивидент за 2024 г., съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС.

Приключената финансова 2025 г. е шестата година, за която Дружеството ще предложи на ОСА разпределяне на задължителен дивидент.

3. Наблюдение на задължителния финансов одит, включително неговото извършване.

В съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ, Дружеството подлежи на задължителен финансов одит. Съгласно чл. 48, ал. 1 и ал. 2 от ЗНФОИСУ за поемане на одиторския ангажимент между Дружеството и регистрирания одитор са подписани Договор за независим финансов одит и Писмо за поемане на одиторски ангажимент. Одитният комитет е получил копие от тази документация, но не е участвал в обсъждане и съгласуване на условията по нея.

Одитния комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор при първоначалното поемане на ангажимента, съгласно изискванията на ЗНФОИСУ и Регламент (ЕС) 537/2014. За целта одитора е декларирал с изрична декларация при стартиране процеса на годишния одит своята независимост от Дружеството в съответствие с изискванията на Глава шеста и седма на ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Независимостта на одитора бе наблюдавана и през целия одит на Дружеството, включително до датата на одиторски доклад.

Освен това, в доклада на независимия одитор за 2025 г. има включено допълнително докладване по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014 във връзка с чл. 60 от ЗНФОИСУ. Като част от това допълнително докладване е включена отново и неговата независимост за периода на одит ангажимента.

През отчетния период и до датата на издаване на одиторския доклад, одитора не е водил комуникация с Одитния комитет по повод евентуално неспазване на изискванията на чл. 66 от ЗНФОИСУ, СЪОТВЕТНО не са вземани специални решения от Одитния комитет в тази връзка.

През изминалата 2025 г. одитора не е изискал и съответно не е получавал от Одитния комитет одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФОИСУ за извършване на други, допълнителни услуги извън одита. Одитният комитет констатира, че регистрирания одитор не е предоставял допълнителни услуги, извън рамките на сключения договор за одит за финансовата 2025 г., с оглед на което са спазени изискванията за независимост на одитора съгласно чл. 64 от ЗНФОИСУ и чл. 5 от Регламент



(ЕС) 537/2014. Това е потвърдено изрично и в изявлението по чл. 10 от Регламент (ЕС) 537/2014, което е част от одиторския доклад.

Одиторското мнение относно годишния финансов отчет на Дружеството за 2025 г. е немодифицирано. В одиторския доклад за 2025 г. в раздела „Ключови одиторски въпроси“ одитора на база на своята професионална преценка е определил като такъв въпроса, свързани с оценката на инвестиционните имоти, отчитани по справедлива стойност. Доколото придобиването, изграждането и експлоатацията на имоти е основен предмет на дейност на този вид дружества, то този въпрос носи съществен риск и има значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството. Не на последно място, именно коректното отчитане в съответствие с изискванията на МСФО относно инвестиционните имоти, се явява определящо при преобразуване на формираната счетоводна печалба по реда на специалните разпоредби на ЗДСИЦДС с оглед определяне размера на задължителния за разпределяне дивидент от Дружеството.

В одиторския доклад одитора е изразил становището си по другата информация, която Дружеството представя заедно със своя финансов отчет — доклад за дейността и декларация за корпоративно управление, съгласно изисквания на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството (ЗС) и чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и становище относно доклада за изпълнение на политиката за възнаграждения на Дружеството, съгласно чл. 116в от ЗППЦК.

Освен това, съгласно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, одитора е изразил становище за съответствие на електронния формат на годишния финансов отчет на Дружеството с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, като за целта се е придържал към „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България, които бяха одобрени и публикувани от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО) и ИДЕС през м.03.2022 г.

Наред с всичко посочено по-горе, одитора е направил изявления по чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от ЗППЦК по отношение на свързаните лица и изявление по чл. 100н, ал. 4, т. 4, б. „в“ от ЗППЦК за съществените сделки и събития, а също и по чл. 100(н), ал. 10 от ЗППЦК.

При приключване на одита на Дружеството за 2025 г., одиторът представи на Одитния комитет допълнителен доклад по чл. 60 от ЗНФОИСУ. В този доклад съгласно чл. 1 от Регламент (ЕС) 537/2014 се систематизира информацията от проведените срещи и комуникация между Одитния комитет и одитора при планиращия и заключителен одит на Дружеството; одиторската стратегия и план за одита; графика за провеждане на междинен и заключителен одит; нивата на същественост и изпълнение; съществените констатации от одита; ключовите одиторски въпроси и други съществени рискове и въпроси във връзка с одита. Уточнени са също така отговорностите на одитора за одита на годишния финансов отчет на Дружеството и неговата независимост от Дружеството, като това е изключително важно условие за валидиране на одиторския ангажимент.

През 2025 г. и до датата на издаване на одиторския доклад, одитора поддържа добра комуникация с Одитния комитет по важните въпроси, свързани с изпълнението на одита, планираните одиторски процедури и други текущи въпроси.



През 2025 г. и до датата на настоящия доклад, Одитния комитет не е получавал сигнали за нередности в дейността на Дружеството, накръняващи интересите на неговите акционери.

В изпълнение на своето задължение да вземе предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагане на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 в своята работа и при оценката на извършения финансов одит, Одитния комитет се запозна с публикуваната на 11.06.2025 г. на електронната страница на КПНРО, информацията относно извършена инспекция за гарантиране качеството на професионалната дейност на регистрирания одитор Светослав Димитров Димитров — рег. № 0766 от регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ и оценката на одиторската му практика, а именно „Б“ – през периода от 01.01.2024 г. до 31.12.2024 г. в професионалната дейност на регистрирания одитор са налице отделни пропуски и несъответствия спрямо съществените аспекти на изискванията на одиторските стандарти и законовите изисквания, като има необходимост от частични подобрения на одиторската практика.

Отчитайки положителните впечатления от работата на независимия одитор през изтеклата 2025 г., Одитния комитет констатира, че регистриран одитор Светослав Димитров Димитров има необходимите умения, знания и възможности за извършване на независим финансов одит на Дружеството и за 2026 г.

Поради това, препоръката на Одитния комитет, съгласно чл. 108, ал. 1, т. 6 е за подновяване за още 1 година на одитния ангажимент на регистриран одитор Светослав Димитров Димитров от регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ, за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2026 г.

Нашата препоръката за подновяване на одитния ангажимент и е изцяло съобразена с изискванията на чл. 65 от ЗНФОИСУ (за максимална продължителност на одит ангажимент при задължителен финансов одит) и член 17, параграфи 1 и 2 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на основание чл. 16 от същия Регламент. Настоящата препоръка на Одитния комитет не е повлияна от трета страна, както и не ни е наложена клауза от вида, посочен в параграф 6 на чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014.

Към датата на настоящия отчет Одитния комитет е изготвил и представил своето предложение - препоръка до Съвета на директорите на Дружеството. В случай на одобрение на това предложение от страна на ОСА, това ще представлява трети пълен непрекъснат ангажимент на предложениия регистриран одитор, за задължителен одит на годишния финансов отчет на Дружеството.

Настоящият отчет на Одитния комитет на Дружеството е изготвен в съответствие с чл. 108, ал. 1, т. 8 от ЗНФОИСУ, изискващ отчитане на неговата дейност пред органа по назначаване — ОСА. Същият е изготвен от председателя на Одитния комитет и единодушно приет от всички негови членове на проведено заседание на 30 април 2026 г.

Пловдив 10.05.2026 г.

Председател на Одитния комитет.....
Неделина Димова