

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 31.03.2026 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 10 674 300,00 евро и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 0,51 евро 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 31.03.2026 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

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от

Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството от 01 януари 2026 г. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в евро.

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 01.01.2026 г. и завършващ на 31.03.2026 г.

Предходен период –периодът започващ на 01.01.2025 г. и завършващ на 31.12.2025 г. за Отчет за финансово състояние.

Предходен период –периодът започващ на 01.01.2025 г. и завършващ на 31.03.2025 г. за ОВД и ПП.

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 съставен в евро, което е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството считано от 01 януари 2026 г.. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро). 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 357,90 евро, 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 остатъчният 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.

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 Признание 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

Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2026 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО

счетоводни стандарти, приети от ЕС, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Договори, позоваващи се на зависима от природата електроенергия (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. БЕЛЕЖКИ

1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

| | Машини, съоръжения и оборудване | Други | ОБЩО |
|--|---------------------------------------|------------|------------|
| Отчетна стойност | | | |
| Салдо на 31.12.2025 год. | 48 | 164 | 212 |
| Постъпили | | 1 | 1 |
| Излезли | | | |
| Салдо на 31.03.2026 год. | 48 | 165 | 213 |
| Натрупана амортизация | | | |
| Салдо на 31.12.2025 год. | 32 | 52 | 84 |
| Начислена | | 5 | 5 |
| Отписана | | | |
| Салдо на 31.03.2026 год. | 32 | 57 | 89 |
| Балансова стойност на 31.12.2025 год. | 16 | 113 | 128 |
| Балансова стойност на 31.03.2026 год. | 16 | 108 | 124 |
| | | | |

2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Машини, съоръжения и оборудване | | |
| Други | 5 | 3 |
| ОБЩО: | 5 | 3 |

3.ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Инвестиционни имоти | 21 803 | 21748 |
| Разходи за подобрения на инвестиционни имоти | | |
| ОБЩО: | 21 803 | 21748 |

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 подобрение са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

4.ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Вземания по предоставени аванси | | |
| Вземания от клиенти | 23 | 28 |
| ОБЩО: | 23 | 28 |

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 март 2026 год. няма основания за обезценка на вземания.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Разплащателни сметки | 3 | 170 |
| Парични средства в каса | | |
| ОБЩО: | 3 | 170 |

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.03.2026 акционерният капитал е в размер на 10 674 300,00 евро , разпределен в 20 930 000,00 обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 0,51 евро всяка една.

Превалутирането в евро на основния капитал на към 1 януари 2026 г. се извърши по следния начин:

На 31 декември 2025 г.

Брой акции от основния капитал - 20 930 000 акции

Номинална стойност на една акция в лева – 1 лева

Стойност на основния акционерен капитал в лева – 20 930 000,00 BGN

Стойност на основния акционерен капитал в евро – 10 701 339,07 EUR

На 1 януари 2026 г.

Брой акции от основния капитал - 20 930 000 акции

Номинална стойност на една акция в евро – 0.51 EURO

Стойност на основния капитал в евро на база номинална стойност на една акция

10 674 300,00 EURO

Съгласно изискванията на чл.31, ал.2 от ЗСЧРБ, разликата от 27 039,07 евро между стойността на капитала, която се получава при прилагане на общото правило за превалутиране на салда (10 701 339,07), и стойността на капитала, която се получава по специалния ред за превалутиране на всяка акция (10 674 300,00 EURO) се отрази като неразпределена печалба на Дружеството от минали години

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основен регистриран капитал | 10674 | 10701 |
| Резерви | 1665 | 1665 |
| Неразпределени печалби | 9812 | 8289 |
| Текущ финансов резултат | 365 | 1496 |
| ОБЩО: | 22516 | 22151 |

Резервите на дружеството са формирани от :

- премиен резерв в размер на 249 хил. евро
- други резерви в размер на 1 416 хил. евро.

Финансовият резултат към 31.03.2026 година е печалба в размер на 365 хил. евро.

7. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към банки | 367 | 380 |
| Банкови комисионни | 0 | 0 |
| Нетно задължение по кредит, в т.ч.: | 367 | 380 |
| Нетекуща част на задълженията | 319 | 330 |
| Текуща част на задълженията | 48 | 50 |

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици | 17 | 14 |
| Задължения по депозити от клиенти | 23 | 23 |
| ОБЩО: | 40 | 37 |

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

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.12.2025 EUR'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Местни данъци и такси | 74 | 89 |
| Данък върху добавената стойност | 71 | 42 |
| Данък върху дивидента | | |
| Данък върху доходите на ФЛ | 2 | 2 |
| ОБЩО: | 147 | 133 |

10. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Приходи от основна дейност /наеми/ | 463 | 538 |
| в.ч. приходи от продадени инв.имоти | | |
| ОБЩО: | 463 | 538 |

11. ДРУГИ ПРИХОДИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Други приходи-префактурирани консумативи-ел.енергия, вода, преоценки и др. | 90 | 56 |
| ОБЩО: | 90 | 56 |

12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | | |

| | | |
|--|----------|-----------|
| Финансирания от правителството- компенсации от ФСЕС | - | 19 |
| ОБЩО: | - | 19 |

13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Материали и консумативи по поддръжка на инвестиционни имоти | 7 | 6 |
| Общо | 7 | 6 |

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Възнаграждения на обслужващо дружество | 7 | 11 |
| Такси към КФН, ЦД, БФБ | 4 | 4 |
| Оценки на имоти | 3 | 2 |
| Ел. Енергия и природен газ | 68 | 64 |
| Застраховки | 6 | 2 |
| Охрана на обекти | 22 | 16 |
| Текущо поддържане на инвестиционни имоти | 6 | 8 |
| Правни и одиторски услуги | 3 | 2 |
| Други | 3 | 7 |
| ОБЩО: | 122 | 116 |

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Разходи за текущи възнаграждения | 20 | 20 |
| Разходи за социално осигуряване | 3 | 2 |
| | 23 | 22 |

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Обезценка на инвестиционни имоти | - | - |
| Местни данъци и такси | 26 | - |
| Лихви за просрочени плащания | - | - |
| Отписани вземания | - | 44 |
| Други разходи | - | - |
| Балансова стойност на продадените имоти | - | - |
| Брак на дма | | - |
| Компенсации | - | 22 |
| ОБЩО: | 26 | 66 |

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Финансови разходи:</i> | | |
| Разходи за лихви по банкови кредити | 4 | 7 |
| Разходи за лихви | 1 | |
| Финансови приходи (разходи), нетно: | 5 | 7 |

18. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ

Свързаните лица с дружеството са:

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

През отчетният период дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

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

| Групи свързани лица | Приходи от продажба на стоки и услуги | | Покупка на стоки и услуги | |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | хил.евро | | хил.евро | |
| | 31 март 2026 | 31 март 2025 | 31 март 2026 | 31 март 2025 |
| Кепитъл Сити Център ООД | 345 | 488 | 6 | 17 |
| Кепитъл Секюрити ЕООД | 2 | 2 | 22 | 26 |
| Кепитъл Сити Кафе ЕООД | 3 | | - | - |
| Евромакс Логистик ЕООД | 1 | 1 | - | - |
| Роял Индъстри ЕООД | 3 | 1 | - | - |
| Роял сантело ООД | 33 | 21 | - | - |
| В и В Холдинг ЕООД | 1 | - | - | - |
| Роял Ацетейт Кемикълс АД | 1 | - | - | - |
| Общо: | 389 | 513 | 28 | 43 |

| Групи свързани лица | Вземания | | Задължения | |
|----------------------------|-------------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 31 март 2026 | 31 декември 2025 | 31 март 2026 | 31 декември 2025 |
| | Кепитъл Сити Център ООД | 1650 | 1275 | 71 |
| Кепитъл Секюрити ЕООД | 26 | 24 | 26 | 1 |
| Кепитъл Сити Кафе ЕООД | 75 | 72 | - | - |
| Евромакс Логистик ЕООД | 14 | 13 | - | - |
| Роял Сантело | 150 | 110 | - | - |
| Роял Индъстри ЕООД | 11 | 7 | - | - |
| В и В Холдинг ООД | 3 | 2 | - | - |
| JEROM INC | - | - | 703 | 820 |
| Женья Атанасова - дивидент | | | 17 | |

| | | | | |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|------------|
| Роал Ацетейт Кемикълс АД | 16 | 16 | | |
| Общо | 1945 | 1519 | 817 | 885 |

19. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

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

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Заплати и други краткосрочни доходи | 19 | 15 |
| Осигуровки | 3 | 2 |
| Общо: | 22 | 17 |

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.

| | 31.03.2026 EUR'000 | 31.03.2025 EUR'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Нетна балансова стойност – хил. евро | 22516 | 21835 |
| Обикновени акции в обръщение – хил. евро | 10674 | 10701 |
| Стойност на акция - евро | 2,1094 | 2,0404 |

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 31.03.2026 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

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| | EUR'000 | EUR'000 |

| | | |
|---|------|------|
| Групи финансови активи – балансови стойности: | | |
| Търговски и други вземания | 23 | 28 |
| Вземания от свързани лица | 1945 | 1519 |
| Пари и парични еквиваленти | 3 | 170 |
| Балансова стойност | 1971 | 1717 |

Дружеството редовно следи за изпълнението 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

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

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

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

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

Дата: **17.04.2026г.**

Съставител:

/Василка Костадинова /

Изпълнителен директор:

/инж. д-р Веселин Чипев/