

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2022

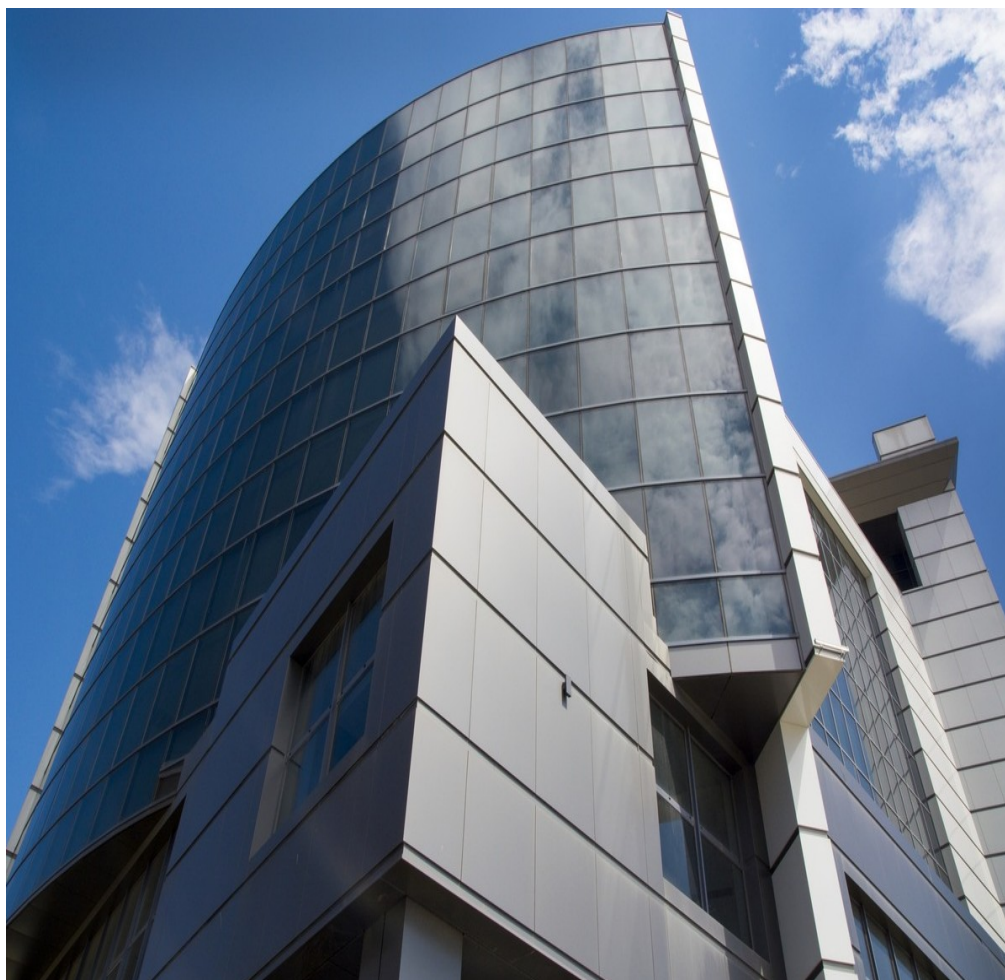
"КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ: 175060449

LEI код: 485100WMMWLOHTDN4V03

Съдържание

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТА.....	2
I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството.....	2
II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1.....	9
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....	14
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	14
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	16
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	17
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	18
ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....	19
КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	19
ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	19
БЕЛЕЖКИ.....	30
СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА.....	38
ДЕКЛАРАЦИЯ за корпоративно управление на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ.....	39
Основните елементи и характеристики на системата на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ включва следните взаимосвързани елементи:.....	48
Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1.....	51
ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ по член 7 от Регламент /ЕС/ № 596/2014 на ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА.....	54
Справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ)* от ДСИЦ с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ.....	56
ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.31, АЛ.1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ.....	62
ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА.....	64
ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	65
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....	69
ДЕКЛАРАЦИЯ по чл.100н,ал.4,т.3 от Закона на публичното предлагане на ценни книжа.....	75



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТА

На "КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ за 2022 г.

10 февруари 2023 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, „АША Скрипковски“ ООД, ЕИК 205452367, “Кепитъл Секюрити” ЕООД и “В и В Холдинг” ООД 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,

Жения 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 2022г.

Дейността на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ през 2022 г. се изразяваше в:

Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството

На 30 юни 2022 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Годишния финансов отчет за 2021 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2021 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2021 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите и Доклада на Одитния комитет;
- Регистрирания одитор Маргарита Георгиева Тошкина – регистриран одитор член на ИДЕС с диплома №260, бе избран да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2022 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 2021г. да бъде разпределена под формата на дивидент и 10% да бъде отнесена под формата на инвестиции.
- Съветът на директорите избра членове на Одитния комитет: Неделина Маркова Димова, Живка Стойчева Стойчева и Мирослава Иванова Тасева с местожителство гр.Пловдив
- 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 2021г.

Сделки с недвижими имоти

Продажби на имоти

През 2022г. “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не се е разпореждало с имоти

Покупки на имоти

През 2021г. дружеството е придобило нов инвестиционен имот, представляващ УПИ с площ от 1885 кв.м., находящ се на адрес: гр.Пловдив, бул.Христо Ботев №51-53. На 12.04.2022г. с Разрешение 7000-22365 от Община Пловдив са съборени/премахна четири малки сгради със застроени площи съответно 94 кв.м., 45 кв.м., 26 кв.м. и 47 кв.м. и идентификатори 56784.522.764.3, 56784.522.764.4, 56784.522.764.5 и 56784.522.764.6 На 20.09.2022г. с Разрешение 7000-22894 от Община Пловдив са съборени/премахна – жилищна /многофамилна/ сграда със застроена площ от 164 кв.м. с идентификатор 56784.522.761.1 и селскостопанска сграда със застроена площ от 456 кв.м. с идентификатор 56784.522.761.1.

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 2022 г. са 2 966 хил. лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на " Кепитъл Холдинг Груп" АДСИЦ към 31 декември 2022 г.

Показател - хил. лв.	2022	2021
Текущи активи		
Търговски вземания	682	1953
Материални запаси		
Парични средства	8	39
Общо текущи активи	690	1992
Текущи пасиви		
Текуща част на банкови заеми	550	550
Търговски и други задължения	934	964
Задължения към свързани предприятия	1338	240
Задължения за данъци	547	203
Задължения към персонала и осиг. институции	12	3
Общо текущи пасиви	3381	1960
Нетен оборотен капитал	-2691	32

Нетният оборотен капитал е отрицателна величина към края на 2022 г., поради изтеглен банков заем в размер на 2 200 хил.лв. в края на 2021 г., необходим за покупката на инвестиционен имот.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2022 г.

Показател – хил. лв.	2022	2021
Собствен капитал	38 903	41 389
• Основен капитал	20 930	20 930
• Резерви		
• Текуща печалба(загуба)	3 035	3 035
	620	1 305
• Неразпределена печалба	14 318	16 119

Текущи пасиви в т.ч.	3 381	1 960
• Текуща част на банкови заеми	550	550
• Търговски и други задължения	2 272	1 204
• Задължения за данъци	547	203
• Задължения към персонала и осиг. инст.	12	3

Собственият капитал през 2022 година е намалял на 38 903 хил. лева., поради изплащане на дивидент за 2020г. и 2021г. Печалбата от дейността за 2022 г. в размер на 620 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.	2022	2021
Приходи от основна дейност	2 966	2 639
Други приходи и прих. от финансираня	611	4 739

Приходите от наеми, възлизат на 2 966 хил. лв. Други приходи – 611 хил. лв., отразени надоценки на инвестиционни имоти 85 хил.лв. и отписани задължения в размер на 32 хил.лв., приходи от финансираня – 85 хил. лв. , префактуриране на консумативни разходи – 409 хил.лв.

Разходи за дейността

Разходи за дейността хил. лв.	2022	2021
За материали и консумативи	25	42
За външни услуги	1 132	687
За персонала	70	71

За амортизации	8	7
Други разходи	1 689	1 663
Финансови приходи / разходи	33	21

Резултати от дейността

Финансовият резултат за 2022 година е печалба в размер на 620 хил. лв., като резултатът от оперативна дейност е печалба в размер на 1 943 хил. лв., а резултатът от ликвидация на инвестиционните имоти е загуба в размер на 1 323 хил. лв.

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

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

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

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

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

- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

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

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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 2022 година, Дружеството е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2022 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 изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Дружеството не притежава стоки и продукти, понеже основната му дейност е реализиране на печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на по-висока възвращаемост, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. През 2022г. 100% от приходите са формирани от отдаване под наем на площи.

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 2022г. 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 2022 г., “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не е сключило съществена сделка – покупка на нов инвестиционен имот.

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 2022 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 § 1д 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 2022г. 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 § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2022г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д 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 § 1д 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 § 1д 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 2022 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 2022 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 2022 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 31.12.2022г., следните лица притежават над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:

- „Роялс Интернешънъл“ 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 47.778% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.
- През 2022 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 70 хил. лв. за 2022г.

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 2022г. “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства касаещи задължения или вземания в размер над 10 на сто от собствения му капитал.

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

С решение на Съвета на Директорите на дружеството на длъжността директор за връзка с инвеститорите на основание сключен трудов договор е назначен Иван Христозков, с адрес за кореспонденция гр.Пловдив, бул.«Христо Ботев» № 49, телефон: +359894412785

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.

13.03.2023 г.

Гр. Пловдив

Изпълнителен директор:

/Веселин Чипев/

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2022 г.

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

	Приложения	31.12.2022 г. BGN'000	31.12.2021 г. BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	(1)	58	66
Инвестиционни имоти	(3)	42 636	42 941
Вземания от свързани предприятия	(5)		
Сума на нетекущите активи		42 694	43 007
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(4)	564	658
Вземания от свързани предприятия	(4)	138	1 295
Материални запаси			
Парични средства	(5)	8	39
Сума на текущите активи		710	1 992
ОБЩО АКТИВИ		43 404	44 999
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		20 930	20 930
Резерви		3 035	3 035
Текуща печалба (загуба)		620	1 305
Неразпределена печалба (загуба)		14 318	16 119
Общо собствен капитал	(6)	38 903	41 389
Нетекущи пасиви			
Нетекущи банкови заеми	(7)	1 100	1 650
Сума на нетекущите пасиви		1 100	1 650
Текущи пасиви			
Текуща част на банкови заеми	(7)	550	550
Търговски и други задължения	(8)	954	964
Задължения към свързани предприятия	(8)	1 338	240

Задължения за данъци	(9)	547	203
Задължения към персонала и осигурителни институции		12	3
Сума на текущите пасиви		3 401	1 960
Сума на пасивите		4 501	3 610
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		43 404	44 999

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет.

Годишен финансов отчет одобрен на:
13 март 2023 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Весела Шополова

Изразено одиторско мнение съгласно одиторски доклад

Регистриран Одитор 0260 Маргарита Тошкина

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

Към 31 декември 2022 г.

в хиляди лева			
Секюритизация на недвижими имоти			
		31.12.2021 - 31.12.2022	31.12.2020 - 31.12.2021
	Приложения	BGN'000	BGN'000
Приходи от основна дейност	(10)	2 966	2 639
Други приходи	(11)	526	1 116
Приходи от финансираня	(12)	85	41
Разходи за материали и консумативи	(13)	-25	-42
Разходи за външни услуги	(14)	-1 132	-687
Разходи за персонала	(15)	-70	-71
Разходи за амортизации	(2)	-8	-7
Други разходи	(16)	-1 689	-1 663
Финансови приходи/(разходи) нетно	(17)	-33	-21
Печалба /(загуба) преди данъци		620	1 305
Печалба/ (загуба) за периода		620	1 305
Нетна печалба (загуба) на акция (лв.)		0.030	0.062
Отнасяща се към:			
Притежателя на собствения капитал		620	1 305

Отчетът за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет.

Годишен финансов отчет одобрен на:
13 март 2023 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Весела Шополова

Изразено одиторско мнение съгласно одиторски доклад

Регистриран Одитор 0260 Маргарита Тошкина

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 31 декември 2022 г.

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

	Приложения	31.12.2021- 31.12.2022 BGN'000	31.12.2020- 31.12.2021 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от контрагенти		3 960	2 400
Плащания на контрагенти		(1 247)	(1 395)
Плащания на персонала и на социални осигуровки		(59)	(90)
Получени / Платени лихви, такси и дивиденди, свързани с оперативна дейност		(10)	(16)
Курсови разлики			(1)
Други постъпления/(плащания), нетно		(278)	(460)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		2 366	438
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на инвестиции			(2 738)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		0	(2 738)
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени дивиденди		(1 802)	
Получени нетекущи банкови заеми			2 200
Изплатени главници по заеми		(550)	
Изплатени лихви по заеми		(45)	
Нетни парични потоци от финансова дейност		(2 397)	2 200
Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства		(31)	(100)
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември		39	139
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода	(6)	8	39

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет.

Годишен финансов отчет одобрен на:
13 март 2023 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Весела Шополова

Изразено одиторско мнение съгласно одиторски доклад

Регистриран Одитор 0260 Маргарита Тошкина

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 декември 2022 г.

в хиляди лева

Секюритизация на недвижими имоти

Приложения	Основен капитал	Други резерви	Неразпределен на печалба/загуба	Общо собствен капитал	
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	
Салдо на 31.12.2020 г.	20 930	3 035	17 424	41 389	
Разпределение на печалбата			-180	-180	
в т.ч. за дивиденди					
Увеличение на капитала				0	
Печалба/(загуба) за периода				0	
Салдо на 31.12.2021 г.	20 930	3 035	17 244	41 209	
Салдо на 01.01.2022 г.	20 930	3 035	17 244	41 209	
Разпределение на печалбата			-2 926	-2 926	
в т.ч. за дивиденди			-2 926		
Печалба/(загуба) за периода			620	620	
Салдо на 31.12.2022 г.	(7)	20 930	3 035	14 938	38 903

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет.

Годишен финансов отчет одобрен на:
13 март 2023 г.

Изпълнителен директор:

Веселин Чипев

Съставил:

Весела Шополова

Изразено одиторско мнение съгласно одиторски доклад

Регистриран Одитор 0260 Маргарита Тошкина

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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 31.12.2022 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми 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: Жена Христова Атанасова и Петър Атанасов Петров.

Към 31.12.2022 год. общият брой на заетите в Дружеството са тримата членове на Съвета на Директорите и един Директор връзки с инвеститорите – Иван Христосков.

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.

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.

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 годината 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 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 справедлива 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 третират като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

5.6. Банкови заеми

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

5.7. Търговски и други задължения

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

5.8 Вземания от и задължения към свързани лица

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

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

5.9 Данъци

Текущ данък върху доходите

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

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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

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

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

5.10 Признаване на приходи и разходи

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

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

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

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се 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 Търговския регистър.

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.

Дружеството е приложило за първи път определени стандарти, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г. Дружеството не е приложило по-рано други стандарти или изменения на стандарти, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

(а) Изменени стандарти в сила от 2020 г.- 2021, приети за приложение в ЕС

Изменения на МСФО 3 – Дефиниция за стопанска дейност

С изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации се пояснява, че за да се счита за стопанска дейност, интегриран набор от дейности и активи трябва да включва като минимум входящи ресурси и съществен процес, които заедно допринасят в значителна степен за възможността за създаване на резултат. Освен това се пояснява, че стопанската дейност може да съществува, без да включва всички входящи ресурси и процеси, необходими за създаването на резултати. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството, но могат да повлияят в бъдещи периоди, ако Дружеството предприеме някакви бизнес комбинации.

Изменения на МСФО 7, МСФО 9 и МСС 39 – Реформа на базовия лихвен процент

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са резултат от фаза 1 от проекта на СМСС за реформата на базовите лихвени проценти, публикувани от СМСС през септември 2019 г. С тях се предоставят определени облекчения във връзка със замяната на референтните (базови/ бенчмаркови) лихвени проценти, като например

EURIBOR, EONIA, LIBOR, и др. под., с алтернативни лихвени проценти, в сила след 31.12.2021 г., по отношение на счетоводното отчитане на хеджирането, така че реформата на лихвените проценти да не доведе до прекратяване на счетоводното отчитане на хеджирането преди посочената дата. Според предоставените облекчения се изисква предприятието да приеме, че лихвеният процент, на който се базират хеджираните парични потоци, не се променя в резултат на реформата на референтните лихвени проценти, следователно предприятието може да продължи да прилага счетоводното отчитане на хеджирането.

Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не прилага счетоводно отчитане на хеджирането.

Изменения на МСС 1 и МСС 8 – Дефиниция за същественост

С измененията на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки се въвежда нова дефиниция за същественост, която гласи: „информацията е съществена, ако с основание би могло да се очаква пропускането ѝ, неточното ѝ представяне или прикриването ѝ да окаже влияние върху решенията, които основните потребители на финансови отчети с общо предназначение вземат въз основа на тези отчети, съдържащи финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие.“ Пояснява се, че съществеността зависи от естеството или мащаба на информацията, самостоятелно или в комбинация с друга информация, в контекста на финансовия отчет като цяло. Също така са пояснени начините за прикриване на информация във финансовите отчети. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Преработена Концептуална рамка за финансово отчитане

На 29.03.2018 г. СМСС публикува преработена Концептуалната рамка за финансово отчитане (трета версия на рамката). Концептуалната рамка не е стандарт и съдържащите се в нея концепции нямат превес над изискванията в стандартите от МСФО. Целта на Концептуалната рамка е да подпомогне СМСС при разработването на стандарти, на съставителите на финансови отчети да разработят последователна счетоводна политика, когато няма приложим стандарт или разяснение по даден въпрос и да помогне на всички страни да разберат и тълкуват МСФО. Преработената концептуална рамка от 2018 г. ще засегне предприятията, които разработват своята счетоводна политика въз основа на рамката. Преработената рамка включва някои нови концепции, актуализирани дефиниции и критерии за признаване на активи и пасиви и изяснява някои важни понятия. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Концептуалната рамка за финансово отчитане не е стандарт, поради което не подлежи на приемане от Европейската комисия за приложение в ЕС по реда на регламентираните процедури.

Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка

Заедно с преработената Концептуална рамка, публикувана през март 2018 г., СМСС публикува и изменения на препратките към Концептуалната рамка в стандартите от МСФО. Документът съдържа изменения на МСФО 2, МСФО 3, МСФО 6, МСФО 14, МСС 1, МСС 8, МСС 34, МСС 37, МСС 38, КРМСФО 12, КРМСФО 19, КРМСФО 20, КРМСФО 22 и ПКР-32. Не всички изменения обаче актуализират препратките и цитирането на рамката, така че да се отнасят за преработената Концептуална рамка. В някои от измененията се посочва към коя версия на рамката е съответната препратка (Общите положения, публикувани от КМСС и приети от СМСС през 2001 г., Концептуалната рамка за финансово отчитане на СМСС от 2010 г. или новата преработена Концептуална рамка за финансово отчитане от 2018 г.) или се посочва, че дефинициите в стандарта не се актуализират съобразно новите дефиниции в преработената Концептуална рамка.

Изменение на МСФО 16 – Отстъпки по наем в контекста на COVID-19

На 28.05.2020 г. СМСС публикува изменение на МСФО 16 Лизинг относно отстъпки по наем, свързани с COVID-19. С изменението се предоставя освобождаване на лизингополучателите от прилагането на насоките в МСФО 16 относно отчитането на изменение на лизинговите договори за отстъпки по наем, възникнали като пряка последица от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразна мярка лизингополучателят може да избере да не оценява дали отстъпката по наем, свързана с Covid-19 и предоставена от лизингодателя, е изменение на лизинговия договор. Лизингополучател, който направи този избор, отчита всяка промяна в лизинговите плащания, произтичаща от свързана с COVID-19 отстъпка по наем, по същия начин, по който би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е изменение (модификация) на лизинговия договор. Според СМСС изменението на МСФО 16 следва да се прилага за годишни отчетни периоди, започващи на или след 01.06.2020 г., но според чл. 2 на регламента за прилагането на изменението в ЕС датата на първоначално прилагане е 01.01.2020 г. Това изменение на МСФО 16 не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

(б) Нови стандарти и изменени стандарти, които влизат в сила от по-късна дата

Изменение на МСФО 4 – Удължаване на срока на прилагане на временното освобождаване от МСФО 9

С изменението на МСФО 4 Застрахователни договори се променя фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 от прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти (като вместо МСФО 9 прилагат МСФО 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване), така че предприятията, които предимно извършват застрахователни дейности, възползвали се от тази възможност, ще прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. заедно с новия МСФО 17 Застрахователни договори. Изменението влиза в сила от 01.01.2021 г. Изменението е прието за приложение в ЕС, но е неприложимо за дружеството.

Изменения на МСФО 9, МСФО 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Реформа на базовия лихвен процент - Фаза 2

Измененията се отнасят до въпроси, които могат да засегнат финансовото отчитане след реформата на референтните лихвени проценти, включително замяната им с алтернативни лихвени проценти. През септември 2019 г. СМСС публикува свързано изменение на МСФО 9, МСФО 39 и МСФО 7 в резултат на фаза 1 от проекта. Измененията от фаза 2 се прилагат само за промени, изисквани от реформата на лихвените проценти по отношение на финансовите инструменти и счетоводното отчитане на хеджирането. Счетоводното отчитане на хеджирането не следва да се прекратява единствено поради реформата на лихвените проценти.

По отношение на финансови инструменти с плаващ лихвен процент, като практически целесъобразна мярка, се изисква предприятието да прилага пар. Б5.4.5 на МСФО 9, така че промяната в базата за определяне на договорните парични потоци се прилага в перспектива, като се преразглежда ефективният лихвен процент.

С изменението на МСФО 4 Застрахователни договори се изисква застрахователите, които прилагат временното освобождаване от МСФО 9, да прилагат изменението на МСФО 9 при отчитане на модификации, пряко изисквани от реформата на лихвените проценти.

МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване също е променен, като се изискват допълнителни оповестявания, които позволяват на потребителите да разберат естеството и степента на рисковете, произтичащи от реформата на лихвените проценти, на които е изложено предприятието и как предприятието управлява тези рискове.

Лизингополучателите, като практически целесъобразна мярка, прилагат пар. 42 на МСФО 16 Лизинг, отчитайки промяната в референтния лихвен процент по отношение на променливи лизингови плащания като изменение на лизинговия договор. В резултат на това при преоценката на пасива по лизинга лизингополучателите следва да използват коригиран дисконтов процент, който отразява промяната в референтния лихвен процент.

Измененията на посочените стандарти влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2021 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

Изменение на МСФО 3 – Препратка към Концептуалната рамка

С изменението на МСФО 3 Бизнес комбинации е променена препратката към Концептуалната рамка за финансово отчитане от 2018 г. (вместо към Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети), без да се променят съществено изискванията в стандарта.

Изменението на МСФО 3 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане, ако предприятието също прилага и останалите препратки към Концептуалната рамка, публикувани заедно с новата версия на рамката.

Изменение на МСС 16 – Постъпления преди предвидената употреба

С изменението на МСС 16 Имоти машини и съоръжения се забранява да се приспадат от цената на придобиване на даден имот, машини или съоръжение нетните парични постъпления от продажбата на произведените единици до привеждане на актива до местоположението и състоянието, необходимо, за да може да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива единици и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Изменението на МСС 16 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

Изменение на МСС 37 – Обременяващи договори — Разходи за изпълнение на договор

С изменението на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи се уточнява, че „разходите (цената) за изпълнение“ на договор включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договора, могат да бъдат допълнителни разходи за изпълнението на този договор (например разходи на пряк труд, материали) или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора (например разпределение на разходи за амортизация на актив от имоти, машини и съоръжения, използван за изпълнение на договора).

Изменението на МСС 37 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018–2020 г.

С тези поредни годишни подобрения се внасят изменения в следните стандарти:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – С изменението се позволява на дъщерно дружество, което прилага пар. Г16 (а) от МСФО 1, да оцени кумулативните курсови разлики от преизчисляване, като използва сумите, отчетени от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

МСФО 9 Финансови инструменти – С изменението се пояснява кои такси да включва предприятието, когато прилага критерия „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценката за отписване на финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието (заемополучателя) и заемотателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемотателя от името на другия.

МСФО 16 Лизинг – Направено е изменение на Пример за илюстрация 13, придружаващ МСФО 16, като е премахнат от примера текстът за възстановяване на подобрения на лизинговия имот от лизингодателя, за да не се получи евентуално объркване по отношение на третирането на стимулите по лизинга, които могат да възникнат поради начина на илюстриране на стимулите по лизинга в този пример.

МСС 41 Земеделие – С изменението се премахва изискването в пар. 22 на МСС 41 предприятията да изключват данъчните парични потоци при оценяването на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки техниката на настоящата стойност. Така се постига последователно третиране както в МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност.

Измененията на посочените стандарти следва да се прилагат за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане.

Изменение на МСС 1 – Класификация на пасиви като текущи или нетекущи

Изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети има за цел да поощри последователността при прилагане на изискванията, като дава възможност на предприятията да определят дали в отчета за финансовото състояние получените заеми и други пасиви с несигурна дата на уреждане трябва да бъдат класифицирани като текущи (изискуеми или евентуално изискуеми в рамките на една година) или нетекущи. Изменението на МСС 1 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г. (променена дата, както е посочено по-долу).

Изменение на МСС 1 – Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - отсрочване на датата на влизане в сила

С изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети се отсрочва датата на влизане в сила на изменението на стандарта относно класификацията на пасивите като текущи или нетекущи с една година, така че предприятията ще трябва да прилагат изменението за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. . Изменението влиза в сила веднага.

МСФО 17 Застрахователни договори

МСФО 17 Застрахователни договори е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 Застрахователни договори. Новият стандарт изисква застрахователните задължения да се оценяват по текуща стойност на изпълнението и осигурява

по-унифициран подход на оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са предназначени за постигане на целта на последователно, основано на принципи счетоводно отчитане на застрахователните договори. МСФО 17 е в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2021 г. (променена дата, както е посочено по-долу), като е разрешено по-ранно прилагане, ако се прилагат също и МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти.

МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори

СМСС публикува изменение на МСФО 17, за да отговори на опасенията и предизвикателствата във връзка с прилагането на стандарта, които бяха установени след публикуването му през 2017 г. С изменението на МСФО 17 се отсрочва датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години – за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. Също така се въвеждат редица други промени в МСФО 17.

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., като е разрешено по-ранно прилагане.

Изменения на МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или апорт на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие

Изменението на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия бе публикувано от СМСС на 11.09.2014 г. На 17.12.2015 г. с ново изменение СМСС отсрочи за неопределена дата в бъдеще прилагането на това изменение, докато не приключи изследователският му проект за счетоводното отчитане при метода на собствения капитал. Независимо от това продължава да е разрешено предприятията да прилагат измененията на двата стандарта от по-ранна дата.

Ръководството на Дружеството не очаква посочените по-горе изменения на стандарти да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ

1.ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

	Машини, съоръжения и оборудване	Други	ОБЩО
Отчетна стойност	94	83	177
Салдо на 31.12.2021 год.	94	83	177
Салдо на 31.12.2022 год.	94	83	177
Натрупана амортизация	47	64	111

Салдо на 31.12.2021 год.	47	64	111
Начислена	4	4	8
Салдо на 31.12.2022 год.	51	68	119
Балансова стойност на 31.12.2021 год.	47	19	66
Балансова стойност на 31.12.2022 год.	43	15	58

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

2 РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Машини, съоръжения и оборудване	4	4
Други	4	3
ОБЩО:	8	7

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Инвестиционни имоти	42 623	40 226
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	13	2 715
ОБЩО:	42 636	42 941

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

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Вземания по предоставени аванси	166	219
Вземания от клиенти	138	417
Вземания от свързани предприятия	338	1 295

Други вземания	60	22
ОБЩО:	702	1 953

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2022 год. няма основания за обезценка на вземания.

5. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Разплащателни сметки	1	38
Парични средства в каса	7	1
ОБЩО:	8	39

6. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.12.2022 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.

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	3 035
Неразпределени печалби	14 318	16 119
Текущ финансов резултат	620	1 305
ОБЩО:	38 903	41 389

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. лв. и други резерви в размер на 2 547 хил. лв.

Финансовият резултат към 31.12.2022 година е печалба в размер на 620 хил. лв.

7. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Задължения към банки	1 650	2 200
Банкови комисионни	0	0

Нетно задължение по кредит, в т.ч.:	1 650	2 200
Нетекуща част на задълженията	1 100	1 650
Текуща част на задълженията	550	550

Дружеството е сключило дългосрочен инвестиционен договор за кредит, по който е поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми, заедно с начислените лихви.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Задължения към доставчици	120	178
Други задължения	777	727
Разчети към застрахователи	2	2
Задължения към свързани предприятия	1 338	240
Задължения към клиенти по депозити и др.	55	57
ОБЩО:	2 292	1 204

Задълженията към доставчиците в размер на 120 хил. лв. са текущи, със срок на плащане до 1 година, други задължения представляват получените аванси от клиенти са текущи в размер на 2 хил.лв, а останалите задължения са получени средства от акционерите.

Задължения към свързани лица включват неизплатени дивиденди към акционерите и текущи задължения в размер на 288 хил.лв.

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Местни данъци и такси	303	202
Данък върху добавената стойност	168	
Данък върху доходите на ФЛ и данък дивидент	76	1
ОБЩО:	547	203

До датата на изготвяне на финансовия отчет в дружеството са извършени данъчни ревизии и проверки, както следва:

- Данъчна ревизия по Закона за корпоративното подоходно облагане – до 31.12.2006 год.
- Данъчна ревизия по ЗДДС – до 30.09.2008 год.

- Данъчни проверки по ЗДДС – за периодите от 01.10.2008 год. до 31.05.2009 год., от 01.12.2009 г. до 31.03.2010 г. и от 01.05.2010 г. до 31.07.2010 г.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2014 год. до 31.03.2014год.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.01.2015 год. до 31.03.2015год.
- Данъчна проверка по ЗДДС – за периода от 01.03.2017 год. до 31.05.2017год.
- Данъчна ревизия по ЗКПО, ЗДДС, осигуряване – за периода 01.01.2014 год. до 30.04.2019год.
- Данъчна ревизия по ЗКПО, ЗДДС, осигуряване – за периода 01.01.2015 год. до 30.04.2019год.

10. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Приходи от наеми	2 966	2 639
ОБЩО:	2 966	1 846

Увеличението на приходите от наем произтича от увеличения размер на наемите към клиентите, произтичащи от повишаването на цените на ел. енергията и други разходи, формиращи наемната цена на отдаваните площи.

11. ДРУГИ ПРИХОДИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Други приходи	526	1 116
в.ч. преоценки на недвижими имоти	85	508
ОБЩО:	526	1 116

Други приходи в размер на 526 хил.лв представляват префактурирани ел.енергия и вода на наематели, 85 хил.лв. са формирани от преоценка на инвестиционни имоти.

12. ПРИХОДИ ОТ ФИНАНСИРАНИЯ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Финансирания от правителството	85	41
ОБЩО:	85	41

13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Материали по поддръжка на инвестиционни имоти	25	42
Общо	25	42

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Възнаграждения на обслужващо дружество	42	42
Такси към КФН, ЦД, БФБ	9	7
Оценки на имоти	6	5
Ел. енергия	829	396
Застраховки	13	9
Охрана на обекти	115	87
Текущо поддържане на инвестиционни имоти	82	87
Правни и одиторски услуги	9	28
Други	27	26
ОБЩО:	1 132	687

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	58	59
Разходи за социално осигуряване	12	12
	70	71

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти	65	1 295
Местни данъци и такси	153	207
Лихви за просрочени плащания	1	79
Отписани вземания	90	60
Други разходи	57	22

Брак на ДМА	1 323	
ОБЩО:	1 689	1 663

През м. Април и Септември 2022г. са премахнати и съборени сгради, поради негодност за използване, намиращи се на адрес: гр. Пловдив, бул. Христо Ботев №51-53 жилищна сграда многофамилна със застроена площ от 164 кв.м., селскостопанска сграда със застроена площ от 456 кв.м. и четири малки сгради на транспорта със застроени площи съответно 94 кв.м., 45 кв.м., 26 кв.м. и 47 кв.м. Бе издаден документ за разрешение за събаряне и същата бе бракувана и унищожена. В резултат на това са формирани други разходи в размер на 1 323 хил.лв.

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Финансови разходи:		
Разходи за банкови такси и комисионни	11	16
Разходи за лихви по банкови кредити	22	5
Финансови приходи (разходи), нетно:	33	21

18. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ

Свързаните лица с дружеството са:

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2022 и 2021 година са, както следва:

Групи свързани лица	Продажба на стоки и услуги		Покупка на стоки и услуги	
	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2022	2021	2022	2021
Кепитъл Сити Център ООД	2 208	112	164	1542
Кепитъл Секюрити ЕООД	16	2	113	8
Евромакс				
Логистик ЕООД	7	7		
Роал Индъстри ЕООД	24	25		
В и В Холдинг ЕООД	5	1		
Роал Ацетейт Кемикълс АД	4	5		
Общо:	2 264	164	277	1 550

Към 31 декември 2022 и 2021 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Групи свързани лица	Вземания		Задължения	
	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2022	2021	2022	2021
Кепитъл Сити Център ООД	309	1 215	-	-
Кепитъл Секюрити ЕООД		3	118	9
Евромакс Логистик ЕООД			170	231
Роал Индъстри ЕООД	5	64		
В и В Холдинг ООД	7	1		
Роал Ацетейт Кемикълс АД	17	12		
Общо	338	1 295	288	240

По решение на Общото събрание на акционерите през 2022 е разпределен дивидент за 2020г. и 2021г.

19. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

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

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация. Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	52	53
Осигуровки	10	10
Общо:	62	63

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.

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	38 903	41 389
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	1, 86	1.98

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

Дружеството ползва дългосрочен банков кредит и е изложено на лихвен риск.

21.3. Ценови риск

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

21.4. Кредитен риск

Финансовите активи, които излагат Дружеството на кредитен риск са предимно предоставените аванси. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е проучване на контрагентите, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

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 във Годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 година.

Дата: 13.03.2023 г.

Съставител:

/Весела Шополова /

Изпълнителен директор:

/Веселин Чипев/

ДЕКЛАРАЦИЯ за корпоративно управление на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК представя настоящата декларация за корпоративно управление, като неразделна част от годишния доклад за дейността на дружеството за 2022 г..

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

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

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

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

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

През 2022 г. дейността на Съветът на директорите на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ е осъществявана в пълно съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложен в Националния Кодекс за корпоративно управление.

Корпоративни ръководства

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2022 година бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложен в Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

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

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

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

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

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

Одитен комитет:

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

Дружеството е избрало Одитен комитет.

ОС на акционерите е избрало за членове на одитния комитет на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите на дружеството.

Одитният комитет представи пред редовното годишно общо събрание на акционерите отчет за дейността си през 2022 г.

Защита правата на акционерите

През 2022 г., Съвета на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и защита на интересите им.

Поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ през 2022 г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпратени в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор, Централен Депозитар и “Българска Фондова Борса – София” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали. Поканата и материалите по дневния ред са оповестени на обществеността чрез (<http://bull.investor.bg>) и публикувани на интернет страницата на Дружеството - <http://capitalholdinggroup.bg/webmail>. Поканата е публикувана и по партидата на дружеството в Търговския регистър

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на редовно годишно общо събрание за 2022 г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление и на интернет сайта на Дружеството от датата на обявяване на поканата. Текстовете в писмените

материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни. Всички предложения са представени в отделни точки, в т.ч. предложението за разпределяне на печалбата.

Право на глас в проведеното през 2022 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството, упражниха лично или чрез представител, лицата, вписани в Книгата на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, водена от “Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

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

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

Разкриване на информация

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

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

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

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2022 година.

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

Заинтересовани лица

През отчетната 2022 г., Съветът на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица – клиенти, кредитори, служители и други.

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

И през настоящата 2022 г., Съветът на директорите на „Кепитъл Холдинг Груп“ АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

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

Система за вътрешен контрол

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

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

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

Система за управление на рисковете

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

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

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

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

5. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2014 г., относно предложенията за поглъщане.

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

Към 31.12.2022 г., акционери с над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, са:

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

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

5.2. Информация по чл. 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21. Април 2004 г., относно предложенията за поглъщане от притежателите на всички ценни книжа със специални права а контрол и описание на тези права.

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

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

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

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

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

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

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

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

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

- служител в Дружеството;

- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;

- свързано с Дружеството лице;

- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;

- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;

- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по – голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

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

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;

- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката - депозитар;

- контролиране изпълнението на договорите по т. 2;

оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;

-определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

-инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;

-незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

-назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

откриване на клонове и представителства;

-определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите.

-други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

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

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

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите и съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Съветът на директорите се състои от 3 до 9 физически и/или юридически лица, които трябва да отговарят на изискванията на устава на дружеството. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите Решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един или повече от своите членове /Изпълнителен/ни директор/и/. Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време. Имената на лицата, овластени да представляват дружеството се вписват в Търговския регистър. Съветът на директорите на дружеството се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от Председателя на Съвета на директорите.

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

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

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.
5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

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

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

Одитният комитет изпълнява следните функции:

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

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

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

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

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

Дружеството не е разработило политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти като възраст, пол или образование и

професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период, тъй като попада в изключенията на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

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

Настоящата декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от годишния финансов отчет за 2022г. на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ.

гр. Пловдив

Изпълнителен директор:

Дата: 13.03.2023г

/Веселин Чипев/

Основните елементи и характеристики на системата на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ включва следните взаимосвързани елементи:

ЕЛЕМЕНТИ	ПРИНЦИПИ
Контролна среда	<ol style="list-style-type: none">1. личната почтеност и професионална етика на ръководството и персонала на организацията;2. управленската философия и стил на работа;3. организационната структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване;
Управление на риска	<ol style="list-style-type: none">1. идентифициране, оценяване и контролиране на потенциални събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигане целите на организацията, и е предназначено да даде разумна увереност, че целите ще бъдат постигнати.2. организиране, документиране и докладване пред компетентните органи предприетите мерки за предотвратяване риска от измами и нередности, засягащи финансовите интереси на Европейските общности
Контролни дейности	<ol style="list-style-type: none">1. процедури за разрешаване и одобряване;2. разделяне на отговорностите по начин, който не позволява един служител едновременно да има отговорност по одобряване, изпълнение, осчетоводяване и контрол;3. система за двоен подпис, която не разрешава поемането на финансово задължение или извършване на плащане без подписите на ръководителя на организацията и главния счетоводител;4. правила за достъп до активите и информацията;5. предварителен контрол за законосъобразност, който може да се извършва от Съвета на директорите или други лица, определени от ръководителя на организацията;6. процедури за пълно, вярно, точно и своевременно осчетоводяване на всички операции;

7. докладване и проверка на дейностите - оценка на ефикасността и ефективността на операциите;

8. процедури за наблюдение;

9. правила за управление на човешките ресурси;

10. правила за документиране на всички операции и действия, свързани с дейността на организацията;

11. правила за спазване на лична почтеност и професионална етика.

Информация и комуникация

1. идентифициране, събиране и разпространяване в подходяща форма и срокове на надеждна и достоверна информация, която да позволява на всяко длъжностно лице да поеме определена отговорност;

2. ефективна комуникация, която да протича по хоризонтала и вертикала до всички йерархични нива на организацията;

3. изграждане на подходяща информационна система за управление на организацията с цел свеждане до знанието на всички служители на ясни и точни указания и разпореждания по отношение на ролята и отговорностите им във връзка с финансовото управление и контрол;

4. прилагане на система за документиране и документооборот, съдържаща правила за съставяне, оформяне, движение, използване и архивиране на документите;

5. документиране на всички операции, процеси и трансакции с цел осигуряване на адекватна одитна пътека за проследимост и наблюдение;

6. изграждане на ефективна и навременна система за отчетност, включваща: нива и срокове за докладване; видове отчети, които се представят на ръководството; форми на докладване при откриване на грешки, нередности, неправилна употреба, измами или злоупотреба.

мониторинг

1. Текущо наблюдение и самооценка.

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

Основните характеристики на системата за финансово управление и контрол в процеса на изготвяне на финансовия отчет за 2022г., са:

Компоненти	Принципи
Среда на контрол	<p data-bbox="517 300 1361 353">Определяне на средата, в която дружеството функционира:</p> <ul data-bbox="517 367 1361 725" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="517 367 1361 456">• индустрия, регулаторни фактори, обща рамка за финансово отчитане; <li data-bbox="517 470 1361 591">• естеството на предприятието – дейност, собственост, организационно – управленска структура, инвестиционна политика, структура на финансиране; <li data-bbox="517 604 1361 658">• избор и прилагане на счетоводната политика; <li data-bbox="517 672 1361 725">• бизнес намерения / бизнес програма и резултати; <p data-bbox="517 739 1361 786">оценка на финансовите показатели.</p>
Оценка на риска	<p data-bbox="517 799 1361 936">Идентифициране и оценка на рисковете от съществени отклонения на ниво „финансов отчет“ и „вярност на отчитане на сделки и операции, салда по сметки и оповестявания“.</p>
Контрол на дейностите	<p data-bbox="517 949 1361 1025">Спазване на правилата и процедури, кореспондиращи с:</p> <ul data-bbox="517 1039 1361 1332" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="517 1039 1361 1093">• Оторизацията; <li data-bbox="517 1106 1361 1160">• Прегледите на резултатите от дейността; <li data-bbox="517 1173 1361 1227">• Обработка на информацията; <li data-bbox="517 1240 1361 1294">• Физическите контроли; <li data-bbox="517 1308 1361 1332">• Разпределение на задълженията
Информация и комуникация	<p data-bbox="517 1346 1361 1803">Прилагане на информационните системи – автоматизирани или не автоматизирани за: инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции или други финансови данни, включени във финансовия отчет; осигуряване и навременност, наличие и точност на информацията, анализ, текущо наблюдение на резултатите от дейността, политиките и процедурите, ефективното разпределение на задълженията чрез приложимите системи за сигурност в приложимите програми, бази данни и операционна система, вътрешния и външния обмен на информацията.</p>
Дейности по мониторинга	<p data-bbox="517 1816 1361 1948">Текущо наблюдение на въведените системи и контроли, тяхната ефективност във времето, извеждане на проблеми или очертаване на области, нуждаещи се от подобрене.</p>

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

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ

(01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.)

През отчетната 2022 година, “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

Корпоративни ръководства

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2022 година бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

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

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

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

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

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

Одитен комитет

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

Дружеството е избрало Одитен комитет.

На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) ОС на акционерите е избрало за членове на одитния комитет на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите на дружеството.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ отговаря на изискванията на чл. 40ж от ЗНФО: 1. средна численост на персонала за годината е до 50 човека; 2. нетни приходи от продажби за годината са до 20 000 000 лв.

Одитният комитет представи пред редовното годишно общо събрание на акционерите отчет за дейността си през 2022 г.

Защита правата на акционерите

През 2022 г., Съвета на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и защита на интересите им.

Поканата за свикване на Общото събрание на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ през 2022 г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпратени в законоустановения срок до Комисията за финансов надзор и “Българска Фондова Борса – София” АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали. Поканата и материалите по дневния ред са оповестени на обществеността чрез (<http://bull.investor.bg>) и публикувани на интернет страницата на Дружеството - <http://capitalholdinggroup.bg/webmail>

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на РГОС за 2019 г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

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

Право на глас в проведеното през 2022 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството, упражниха лично или чрез представител, лицата, вписани в Книгата на акционерите на “Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ, водена от “Централен депозитар” АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

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

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

Разкриване на информация

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

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

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

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2022 година.

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

Към 31.12.2022 г. към КХГ АД не са отправяни предложения за поглъщания, сливания или вливания в други дружества (чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК).

Заинтересовани лица

През отчетната 2022 г., Съвета на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица – клиенти, кредитори, служители и други.

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

И през настоящата 2022 г., Съветът на директорите на „Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

Изп. директор:

Веселин Чипев

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ по член 7 от Регламент /ЕС/ № 596/2014 на ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

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

За 2022 г. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с дружеството или с финансови инструменти

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

За 2022г. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с със стокови деривати и спот договори за стоки.

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

За 2022г. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с квотите за емисии или продаваните на търг основани на тях продукти.

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

За 2022г. „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ няма информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти.

За 2022г. не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на чл.8 от Регламент /ЕС/ № 596/2014г.

13.03.2023г.

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:

/Веселин Чипев/

Справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ)* от ДСИЦ с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ

за периода от 01.01.2022 до 31.12.2022

Справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ)* от ДСИЦ с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, за периода от 01.01.2022 до 31.12.2022

Търговски недвижими имоти (ТНИ)	Място на ТНИ***	Вид ТНИ**	Площ в кв.м.	Отчетна стойност в началото на периода в хил. лв.	Отчетна стойност на постъпилите през периода в хил. лв.	Амортизация (начислена/отписана) в хил. лв.	Преоценка (увеличение/намаление) в хил. лв.	Балансова стойност на притежаваните ТНИ към 31.12.2022 г. в хил. лв.
ТНИ 1, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно местоположение	5. Други	115.00	730			-3	727
ТНИ 2, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	6 403.35	5 786	852		-25	6 613
ТНИ 3, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	1 885.00	1 504	13		62	1 579
ТНИ 4, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	11.00	1 234	-1 232		0	2
ТНИ 5, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно местоположение	5. Други	642.00	474			4	478
ТНИ 6, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	2 065.00	2 389			0	2 389
ТНИ 7, притежавани от ДСИЦ	1.Местно първостепенно	2. Обекти с търговска цел	12 861.22	18 423			-32	18 391

	местоположение							
ТНИ 8, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	1 730.00	972			1	973
ТНИ 9, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	3 816.00	3 440	45		-2	3 483
ТНИ 10, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	3 154.00	571			0	571
ТНИ 11, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	71.97	71			1	72
ТНИ 12, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	48.77	56			0	56
ТНИ 13, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	45.00	53			1	54
ТНИ 14, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	10 732.00	415			1	416
ТНИ 15, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	6139.26	6 615			7	6 622
ТНИ 16, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	1 820.00	11			3	14
ТНИ 17, притежавани от ДСИЦ	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	9 555.00	197			0	197
ОБЩА СТОЙНОСТ			61 094.57	42 941	-322	0	18	42 636

-								
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	5. Други	115.00	730			-3	727
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	6 403.35	5786	852		-25	6 613
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	1 885.00	1504	13		62	1 579
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	843.00	1234	-1 232		0	2
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	5. Други	642.00	474			4	478
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	2 065.00	2389			0	2 389
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	12 861.22	18423			-32	18 391
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1.Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	1 730.00	972			1	973

Холдинг, ЕИК 175060449								
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	3 816.00	3440	45	-2	3 483	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	3 154.00	571		0	571	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	71.97	71		1	72	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	48.77	56		0	56	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	45.00	53		1	54	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	10 732.00	415		1	416	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	2. Обекти с търговска цел	6139.26	6 615		7	6 622	
ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ,	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	1 820.00	11		3	14	

ЕИК 175060449

ТНИ 1, притежавани от специализирано дружество с инвестиционна цел с наименование Кепитъл Холдинг Груп АДСИЦ, ЕИК 175060449	1. Местно първостепенно местоположение	5. Други	9 555.00	197		0	197
ОБЩА СТОЙНОСТ	-		61 926.57	42941	-322	0	18 42 636

Дата на изготвяне:

13.03.2023

Изготвил справката:

Весела Шополова

Бележки:

*ТНИ е недвижим имот, източник на доходи, който съществува или е в процес на разработване, включително жилища под наем или недвижими имоти, използвани от собствениците на имотите за извършвана от тях дейност, независимо дали са съществуващи или в строеж

** „Вид имот“ се отнася до основния вид ползване на търговския имот. За показателите за ТНИ това разпределение следва да включва следните категории, които се избират от падащи менюта:

- а) жилищни, напр. сгради с много домакинства;
- б) обекти с търговска цел, напр. хотели, ресторанти, търговски центрове;
- в) офиси, напр. имоти, които се използват основно като професионални или бизнес офиси;
- г) индустриални, напр. имоти, които се използват за производство, разпределение и логистика;
- д) други видове търговски имоти

*** Мястото на имота се разпределя в местно първостепенно местоположение, местно второстепенно местоположение и чуждестранно, което се избира от падащи менюта. За първостепенно най-общо се счита най-доброто местоположение на даден пазар, което се отразява и в доходността от наеми. За офис сградите това може да е централното местоположение в голям град. За сградите за търговия това може да се отнася до центъра на града с много пешеходци или до централно разположен търговски център. За логистичните сгради това може да се отнася до място, където са налице необходимата инфраструктура и необходимите услуги и което е с отличен достъп до транспортни мрежи. Определянето за първостепенно и второстепенно местоположение се извършва на база експертна оценка. Примерно за първостепенно местоположение може да се приеме по-голям град, съответно второстепенно малките градове, като се отчита и предназначението на имота.

Забележки:

1. В случай, че е необходимо допълване на таблиците, се поставят допълнителни редове.
2. В случай на намаление на стойността при преоценки се използва знак "-"

3. Справката се подава за всяко тримесечие и в края на всяка година, заедно с тримесечните/годишни отчети/уведомления, като данните се дават с натрупване от на годината.

4. Справките са във връзка с изпълнение на Препоръки В и Г от Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. (ЕССР/2019/3)

(https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190819_ESRB_2019-3~6690e1fbd3.bg.pdf)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.31, АЛ.1 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

за периода 01.01.2022 – 31.12.2022 г.

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ

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

“Кепитъл Холдинг Груп” АДСИЦ е отдало под наем над 90% от сградата в гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, Бензиностанция в гр. Пловдив, бул.“Източен“ № 80, апартамент № 18 в хотелски комплекс „Маджестик, к.к. Слънчев бряг.

Общият размер на инвестициите в недвижими имоти е 42 636 хил.лв.

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

През 2022 г., дружеството не е продавало актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

През 2022 г., дружеството придоби нов актив на стойност, надвишаваща с 6 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

3. Информация за спазване на изискванията по [чл. 5, ал. 7 и 9](#), [чл. 25, ал. 1 - 5](#) и [чл. 26, ал. 1 и 2](#) от ЗДСИЦДС ;

- 100 на сто от активите на дружеството са в резултат на дейността му

- 100 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на дружество са в резултат на дейността му

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

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

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

- Дружеството не инвестира в специализирани дружества по [чл. 28, ал. 1](#) от ЗДСИЦДС

- Дружеството не инвестира в трети лица по [чл. 27, ал. 4](#) от ЗДСИЦДС

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

- Дружеството не емитира дългови ценни книжа.

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

- Дружеството ползва банкови кредити в размер под 10 на сто от активите си.

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

Дружеството не притежава имоти на територията на друга държава членка

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

- Дружеството е извършило строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти на стойност 864 хил. лв. през 2022г., като има натрупани към началото на годината подобрения в размер на 2 716 хил.лв., въведени в експлоатация 3 567 хил.лв. и съответно в края на годината 13 хил.лв.

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

13.03.2023 г.

гр. Пловдив

/Веселин Чипев/

ПОЛИТИКА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА

„КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

12. Условието и максималния размер на обезщетенията при прекратяване на договор с член на Съвета на директорите, съответно с Изпълнителния член на СД във връзка предсрочно прекратяване на договора, както и плащания свързани със срока на предизвестие се уреждат с политиката на възнагражденията.

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

ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

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

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

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

ДОКЛАД ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НА „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ за 2022г.

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

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

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

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

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

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

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

Членовете на Съвета на директорите могат да получават постоянно възнаграждение.

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

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

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

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

- Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

- Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В Дружеството не съществува такъв тип възнаграждения.

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

Дружеството не прилага такава политика.

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

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

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

Пълният размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2022 година възлиза на 51 696 лева.

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

Възнаграждението на всяко лице, което е било член на Съвета на директорите на „КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП“ АДСИЦ през 2022 година е както следва:

Веселин Чипев	39 600,00 лева
Женя Атанасова	00,00 лева
Петър Петров	12 096,00 лева

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дата: 13.03.2023 г.

Изпълнителен директор:

/Веселин Чипев/

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на "КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на "КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Инвестиционни имоти-Оценяване по справедлива стойност 42 636 хил.лв., оповестени в Приложение към годишния финансов отчет раздел Основни положения от счетоводната политика на дружеството т.5.2 и раздел Бележки т.3 към финансовия отчет. Оценката на Инвестиционни имоти на дружеството е ключов одиторски въпрос за одита ни, тъй като тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са важна част от	В тази област нашите одиторски процедури включваха: <ul style="list-style-type: none">❖ Оценка на верността на входящите данни, свързани с инвестиционните имоти, използвани при оценките;❖ Проверка на обективността, независимостта и експертизата на външните оценители;❖ Оценка на методите, използвани като основа за изчисление на справедлива

<p>общата сума на активите на дружеството. Оценката им е много зависима от направените преценки и предположение. Затова сме идентифицирала оценката на Инвестиционни имоти като съществен риск.</p> <p>Политиката на дружеството е, че Инвестиционни имоти се отчитат по справедлива стойност, като оценката се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти към датата на ГФО</p>	<p>стойност;</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Направен е преглед на пълнотата и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на дружеството по отношение на оценките на инвестиционните имоти. Оповестяванията са включени в Приложение към годишния финансов отчет раздел Основни положения от счетоводната политика на дружеството т.5.2 и раздел Бележки т.3 към финансовия отчет.
---	---

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към

независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от

доклада за дейността и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение раздел Бележки т.18 и т. 19 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл.100н,ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на европейския единен електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на "КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ ГРУП" АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл "485100WMMWLOHTDN4V0_20221231_BG_SEP.html", с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане

(„Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл "485100WMMWLOHTDN4V0_20221231_BG_SEP.html" и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2022 година, съдържащ се в приложения електронен файл "485100WMMWLOHTDN4V0_20221231_BG_SEP.html", върху който финансов отчет изразяваме неквалифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

— Назначена съм за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на "Кепитъл холдинг груп" АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2022 година, за период от една година.

— Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

— Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

— Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

— Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

— За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние сме предоставили други услуги на Дружеството.

Маргарита Георгиева Тошкина

Регистриран одитор № 0260

Пловдив, бул. „Шести септември“ № 112 Б

Дата: 13.03.2023 година

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл.100н,ал.4,т.3 от Закона на публичното предлагане на ценни книжа

До Акционерите на "Кепитъл холдинг груп"АДСИЦ

гр.Пловдив

Долуподписаната:

Маргарита Георгиева Тошкина, в качеството ми на регистриран одитор с диплома № 0260, регистрирана в регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независим финансов одит

ДЕКЛАРИРАМ,ЧЕ

Бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на „Кепитъл холдинг груп“АДСИЦ за 2022г.,съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане,приети от ЕС,общоприето наименование на счетоводната база,дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти.“ В резултат на моя одит издадох одиторски доклад от 13.03.2023 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ,ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „Кепитъл холдинг груп“АДСИЦ за 2022, издаден на 13.03.2023 г.

- Чл.100н,ал.4, т.3, буква „а“ Одиторско мнение:По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно,във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 Декември 2022 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата,в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) (стр.1 от одиторския доклад);
- Чл.100н, ал.4, т.3, буква „б“ от ЗППЦК Информация,относно сделките на „Кепитъл холдинг груп“АДСИЦ със свързани лица е надлежно оповестена в Приложения към годишния финансов отчет Бележки т.18 и т.19 на база на извършените одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31Декември 2022г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ . Резултатите от одиторските ми процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на мнение относно финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр.6 от одиторския доклад).
- Чл.100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ от ЗППЦК Информация, отнасяща се до съществени сделки. Моите отговорности за одита на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на доклада “Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансов отчет представя съществените

сделки и събития по начин ,който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване с приложените изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от одиторските процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на мнението ми относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (стр.б от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения финансов одит на годишния финансов отчет на „Кепитъл холдинг груп“АДСИЦ гр.Пловдив за отчетния период , завършващ на 31 декември 2022г., с дата 13.03.2023 Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията ,които са поставени с чл. 100н ал. 4, т. 3, от Закона за публично предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и не следва да са приема като заместваща моите заключение, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 13.03.2023 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл.100н,ал.4 т.3 от ЗППЦК.

Дата:13.03.2023

Регистриран одитор:.

гр. Пловдив

диплома №0260 /Маргарита Тошкина/