

**ДО  
РЕДОВНОТО ГОДИШНО ОБЩО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "ТК-имоти" АД**

**ДОКЛАД  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА "ТК-имоти" АД  
ПРЕЗ 2025 ГОДИНА**

Уважаеми Госпожи и Господа,

Одитният комитет е механизъм на корпоративно управление, който повишава надеждността на финансовите отчети, подобрява вътрешния контрол и увеличава ролята на одитора. Този механизъм способства за подобряване доверието на акционерите, което позволява ограничаване на потенциалния конфликт собственик - мениджмънт. В рамките на Европейския съюз, Европейската комисия активно насърчава концепцията на одитния комитет в целта си за създаване на справедлив вътрешен пазар в рамките на Европейския съюз.

Редовното годишно Общо събрание на акционерите на "ТК-имоти" АД, проведено на 22.06.2023 г., в изпълнение на разпоредбата на чл. 107 и §8 от ПЗР на Закона за независимия финансов одит (Обн. ДВ. бр.95 от 29 Ноември 2016 г.), утвърди Статут на одитния комитет на "ТК-имоти" АД, както и избра за негови членове Магдалена Любенова Ангелова, Румяна Николова Ганева и Велко Георгиев Манов. На първото си заседание, проведено на 07.07.2023 г., Одитния комитет избра Магдалена Любенова Ангелова за свой председател.

През отчетната година се проведеха 4 редовни заседания на Одитния комитет, както и срещи с ръководството в лицето на Съвета на директорите и с главния счетоводител на "ТК-имоти" АД, както и с назначения от Общото събрание на акционерите регистриран одитор Таня Димитрова Станева, на които бяха обсъдени и оценени процесите по финансово отчитане и системите за вътрешен контрол и управление на рисковете в работата на Дружеството и възможностите за повишаване на ефективността им. Осъществено беше наблюдение върху независимостта на избрания регистриран одитор и дейностите по независимия финансов одит на годишните финансови отчети – индивидуален и консолидиран на дружеството за 2025 г.

С настоящия доклад Одитният комитет цели да даде и своята препоръка относно избор на регистриран одитор на годишните финансови отчети (индивидуален и консолидиран) на "ТК-имоти" АД за годината, завършваща на 31.12.2026 г.

**1. Резултати от задължителния одит**

"ТК-имоти" АД е публично дружество и неговите годишни финансови отчети - индивидуален и консолидиран, подлежат на задължителен независим финансов одит. Проведеното на 16.06.2025 г. редовно годишно Общо събрание избра предложеното от Съвета на директорите по препоръка на Одитния комитет, Таня Димитрова Станева с № 810 за одитор, която да провери и завери годишните финансови отчети на Дружеството за 2025 г., като ангажиментът е трети за този одитор по отношение на Дружеството.

През отчетната година одитният комитет проведе срещи със Съвета на директорите, с регистрирания одитор и с главния счетоводител, на които са обсъждани ключови въпроси, плана, стратегията, времевия обхват на одита, промени в регулаторната среда, рамката на финансово отчитане и резултатите от задължителния одит.

Проведеният независим финансов одит на индивидуалния годишен финансов отчет на "ТК-имоти" АД не показва наличие на съществени неточности в първоначално изготвения индивидуален годишен отчет. Откритите такива бяха несъществени, ръководството на Дружеството се съобрази и изпълни дадените от одитора препоръки, след което одитора, съвместно с Одитния комитет, проследи коригирането на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството.

Във връзка с одита на индивидуалния отчет, от назначения одитор бяха изискани копия от договорите за предоставените депозити, както и банкови извлечения, потвърдителни писма и други документи. Изисканите от одитора документи бяха своевременно предоставени от Дружеството и направиха възможен в срок одита на индивидуалния отчет.

"ТК-имоти» АД е част от икономическа група, включваща "ТК-Холд" АД като предприятие - майка и дванадесет дъщерни дружества, едно от които е ТК-имоти АД. От своя страна ТК-имоти АД, в резултат на преобразуването чрез вливането на 5 (пет) дружества от групата на ТК-холд АД, притежава дялове и акции в две дружества, размерът на които участия ги квалифицира като дъщерни и обуславя задължението *(независимо че индивидуалните отчети и на трите дружества – ТК-имоти и неговите две дъщерни дружества, се включват в консолидирания финансов отчет, който изготвя компанията майка – ТК-холд АД)* за изготвяне на консолидиран финансов отчет и от ТК-имоти АД. Първата година в която ТК-имоти АД изготвя консолидиран финансов отчет е 2024 год.

За съставянето на консолидирания отчет бяха изискани финансовите отчети на дъщерните дружества, счетоводни регистри от счетоводните програми, копия от докладите на одиторите за предприятията, които подлежат на задължителен одит и други документи, необходими за правилното му изготвяне. Изисканите от одитора документи бяха представени от Дружеството в срок и направиха възможен одита на консолидирания отчет.

В резултат от проведенния независим финансов одит на финансовите отчети – индивидуален и консолидиран на Дружеството, одитора определи в своите доклади до акционерите като ключови следните одиторски въпроси:

**1. В неконсолидирания финансов отчет:**

- текущите финансови активи на ТК-имоти АД към 31.12.2025 г. са в размер на 16 878 хил. лв, от които финансови активи, държани за търгуване в размер на 112 хил. лв и представляват повече от 50% от активите на дружеството. Последващото оценяване на финансовите активи е по модела на справедливата стойност, при който се изискват съществени преоценки от страна на ръководството.

Поради това и доколкото тези финансови активи и свързаните с преоценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата им стойност като ключов одиторски въпрос.

**2. В консолидирания финансов отчет:**

- текущите финансови активи на консолидирания финансов отчет на ТК-имоти АД към 31.12.2025 г. са в размер на 18 433 хил. лв, от които депозити в размер на 18 289 хил. лв и финансови активи, държани за търгуване в размер на 144 хил. лв, представляват повече от 57% от активите на Групата. Последващото оценяване на Финансовите активи е по модела на справедливата стойност, при който се изискват съществени преоценки от страна на ръководството.

Поради това и доколкото тези финансови активи и свързаните с преоценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата им стойност като ключов одиторски въпрос.

В резултат от проведенния независим финансов одит на финансовите отчети на Дружеството, одитора изрази своето заключение, че индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети на "ТК-имоти" АД за годината, завършваща на 31.12.2025 г., представят достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на дружеството и неговия финансов резултат от дейността и паричните потоци през 2025 г., в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Както и че дружеството е изпълнявало задълженията си съгласно Закона за счетоводството и Закона за публичното предлагане на ценни книжа за оповестяване и докладване на другата информация, извън финансовия отчет, като не са открити случаи на съществено неправилно докладване.

На база на гореизложеното Одитният комитет счита, че проведенния независим одит на годишния финансов отчет за 2025 г. на "ТК-имоти" АД е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, като по този начин пред акционерите, заинтересованите лица и обществеността е представена точна и изчерпателна информация относно финансовото състояние на Дружеството и перспективите за неговото развитие, която може, без да въвежда в заблуждение, да им послужи за вземат своето обосновано решение дали да придобият, продадат или да продължат да притежават емитираните от Дружеството акции.

**2. Наблюдение върху процеса на финансово отчитане във "ТК-имоти" АД и неговата ефективност**

Ръководството на "ТК-имоти" АД е отговорно за коректното водене на счетоводството, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване на евентуални злоупотреби и други нередности. Във връзка със своята дейност, през отчетната година

одитният комитет е провел две срещи с ръководството и лицата, натоварени с общо управление на "ТК-имоти" АД - една среща със Съвета на директорите и, отделно, една среща с главния счетоводител, на които са обсъждани дейността на одитния комитет и неговата роля за наблюдение върху процесите на финансово отчитане и управление на рисковете, пред които предприятието е изправено при осъществяване на дейността си. На тези срещи бяха дискутирани ключови въпроси по финансовото отчитане към 31.12.2025 г. и Одитният комитет даде своите препоръки към ръководството за подобряване на ефективността на финансовото отчитане в Групата.

Единният европейски електронен формат (ESEF) за финансово отчитане е въведен съгласно изискванията на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и Съвета от 15.12.2014 г. (Директивата за прозрачност) и Делегиран регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17.12.2018 г. Този регламент изисква издателите на финансови отчети да изготвят единен "отчет" който да се състои от един или няколко електронни файла, включващи финансовия отчет, доклад за дейността и декларации на отговорните лица. Информацията в тези файлове следва да бъде изготвена в XHTML формат, който е четим от човек – като всяка стандартна уеб страница. Допълнително, консолидираните финансови отчети се изготвят на базата на международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и те трябва да са маркирани съответствие с таксономията на ESEF. За целта се използват маркери XBRL (машинно четим език) и технологията Inline XBRL, които позволяват финансовите отчети да могат да бъдат прочетени и от машина. Индивидуалният и консолидираните финансови отчети бяха изготвени във форматите по ESEF с помощта на външен изпълнител на базата на сключен договор за целта.

Независимо от отмяната на извънредно положение в страните по света, въвеждани през 2020, 2021 и 2022 години, в резултат на пандемията от "COVID-19", Одитният комитет се надява и счита, че ефекта от пандемията "COVID-19", както и продължаващия военен конфликт между Русия и Украйна, няма да постави под съмнение възможността на "ТК-имоти" АД да продължи да изпълнява процесите по финансовото отчитане, въпреки отчетеното влияние, изразяващо се най-вече в спад в обемите на реализирана продукция. Ръководството предприема всички необходими мерки за запазване здравето на работещите и минимизиране влиянието на кризите на този етап от възникването им, като действията му са съобразени с указанията на национално и местно ниво и стриктно се изпълняват разпореденията на всички отговорни институции.

Във връзка с изброените констатации, Одитният комитет препоръча на Ръководството и главния счетоводител на "ТК-имоти" АД, с цел представяне пред акционерите на достоверна и точна информация, гарантираща правото им да вземат информирани и обосновани решения, както и спазване на нормативните изисквания, да извършат нов преглед и да преценят необходимостта от обезценка на притежаваните от дружеството инвестиции в други дружества (малцинствени участия), както и на вземанията и на наличните материални запаси в дъщерните дружества; да продължат да следят въздействието на клаузите "COVID-19" и военния конфликт между Русия и Украйна и да предприемат всички възможни стъпки за смекчаване на потенциалните ефекти върху дейността на Дружеството и процесите по финансовото отчитане.

Финансовият отчет на Дружеството за 2025 г. е изготвени на принципа на действащото предприятие. Ръководството на "ТК-имоти" АД е прилагало последователна и адекватна счетоводна политика и непосредствено е контролирало процесите на финансово отчитане в предприятието, като се е придържало към действащите международни счетоводни стандарти.

В съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, през 2025 г. ръководството на "ТК-имоти" АД редовно е изготвяло и представяло на обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа ("Българска фондова борса" АД) точни, достоверни и задълбочени 3-месечни и годишни междинни финансови отчети на индивидуална и консолидирана основа.

Дружеството разполага със собствена страница в интернет - <http://tk-imoti.tkhold.com/>, на която публикува всички материали и съобщения. Страницата има и специален раздел "За инвеститорите", съдържащ както всички оповестявания от страна на Дружеството, така и голям обем допълнителна корпоративна информация относно правата на акционерите, правилата за провеждане и участие в общото събрание, за работата на Съвета на директорите, за раздаване на дивиденди, а също и актуална финансова информация. При направения преглед, Одитният комитет се увери, че "ТК-имоти" АД своевременно и в пълен обем разкрива пред инвестиционната общност изискуемата от законодателя информация.

На основата на гореизложеното, Одитният комитет констатира, че в Дружеството се осъществяват законосъобразни и действено контролирани процеси по финансово отчитане.

### **3. Ефективност на системите за вътрешен контрол и управление на рисковете в дружеството**

Осъществяването на ефективен вътрешен контрол е един от основните приоритети в дейността на ръководството на "ТК-имоти" АД. Направена от страна на Одитния комитет проверка установи, че всички операции се извършват след получаване на общо или конкретно разрешение от страна на ръководството и в съответствие със законовите и подзаконовите нормативни актове, като се отразяват своевременно и с точен размер на сумите в подходящите сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададена рамка за финансова отчетност.

През отчетната 2025 г. ръководството на Дружеството е осъществявало управление на рисковете, пред които е изложена дейността на Дружеството чрез прилагане на ефективна система за прогнозиране и контролиране. Системата за управление на рисковете пред дейността на "ТК-имоти" АД осигурява осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т. ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби. Подробно описание на рисковете се съдържат в годишния доклад за дейността на "ТК-имоти" АД през 2025 г., изготвен от Съвета на директорите и представен пред редовното годишно Общо събрание на акционерите.

Във връзка с въвеждане на еврото като официална валута в Република България от 01.01.2026 г., Дружеството е актуализирало програмните си продукти с помощта на които обработва информацията от всички извършвани от него операции в процеса на дейността си и е определило цени на предлаганите от него стоки и услуги в евро, които се в сила от 01.01.2026 г.

На основата на гореизложеното Одитният комитет констатира, че през 2025 г. в Дружеството са действали ефективни системи за вътрешен контрол и мениджмънта успешно е реализирал управление на рисковете, пред които е изправено дружеството в процеса на осъществяване на дейността си.

### **4. Наблюдение на независимия финансов одит**

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, на годишния финансов отчет на "ТК-имоти" АД за 2025 г. е извършен независим финансов одит от Таня Станева, регистриран одитор-дипломиран експерт-счетоводител, вписана под № 0810 в Регистъра на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Същата е избрана да одитира годишните финансови отчети на Дружеството от проведеното на 16.06.2025 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на "ТК-имоти" АД.

Докладът на независимия одитор върху индивидуалния и консолидирания финансови отчети на "ТК-имоти" АД за 2025 г. са изготвени в съответствие с действащото национално законодателство в сферата на независимия одит и Международните стандарти за финансово отчитане и са предоставени на Общото събрание на акционерите. Представени са и изискуемите съгласно чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, допълнителни доклади до Одитния комитет.

В съответствие с разпоредбите на чл. 108 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, Одитният комитет на "ТК-имоти" АД констатира, че независимият финансов одит на годишните отчети на дружеството (индивидуален и консолидиран) е проведен напълно законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията към независимия финансов одит на предприятията и в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

### **5. Преглед на независимостта на регистрирания одитор**

За независим одитор на проведеното на 16.06.2025 г. в гр. София редовно годишно Общо събрание на акционерите на "ТК-имоти" АД, е избрана Таня Станева, регистриран одитор – дипломиран експерт-счетоводител, диплома № 0810 от ИДЕС.

Извършеният преглед на независимостта в съответствие с изискванията на закона и на етичния кодекс на професионалните счетоводители показва, че избрания регистриран одитор изцяло покрива изискванията за независимост – Таня Станева няма финансов интерес от дейността на "ТК-имоти" АД, не притежава акции от капитала на Дружеството, не участва в управлението и основната му дейност. Няма съпругески отношения или родствена връзка с членовете на Съвета на директорите на "ТК-имоти" АД. Не е налице съдебен спор между одитора и одитираното предприятие.

При извършената от Одитния комитет проверка бе констатирано, че през 2025 г. независимият одитор на "ТК-имоти" АД не е предоставял други услуги (извън одита) на дружеството или на членове на ръководството му. Одитният комитет обсъди с регистрирания одитор заплахите за неговата независимост и предпазните мерки, които са приложими за смекчаване на тези заплахи.

През отчетния период Одитният комитет не е издавал одобрения по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.

#### **6. Представяне на препоръка относно избора на независим одитор на Дружеството за 2026**

г.

Съгласно чл. 108, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, Одитният комитет отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му.

Одитният комитет препоръчва на Съвета на директорите да предложи пред редовното годишно Общо събрание на акционерите на "ТК-имоти" АД за регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на индивидуалния и на консолидирания годишни финансови отчети на дружеството за 2026 г. да бъде избрана Таня Димитрова Станева.

Таня Станева е регистрирана през 2015 г. под № 0810 от Регистъра на Института на регистрираните експер-счетоводители в България (ИДЕС), член на АССА, съставител на финансови отчети, данъчен и счетоводен консултант. Регистриран одитор, който осъществява дейността си като свободна професия и чрез „Станева СиПиЕй“ ЕООД, ЕИК 200957536. Има участия в над 1 000 ангажимента за финансов одит, включително на дружества от обществен интерес.

Таня Станева има собствена страница в интернет – <https://www.staneva-cpa.com>, на която, съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит, редовно публикува доклада за прозрачност за дейността си за съответната завършила година.

Настоящата препоръка не е повлияна от трета страна, и не е предопределена от наложена клауза от вида, посочен в чл. 16 параграф 6 на Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията (текст от значение за ЕИП).

Настоящият Доклад е приет на заседание на Одитния комитет на "ТК-имоти" АД, проведено в гр. София на 05.05.2026 г.

С уважение,

Председател на Одитния комитет:

.....  
Магдалена Ангелова