

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД

31 декември 2021 г.



VELGRAF ASSET
MANAGEMENT PLC

Съдържание

	Страница
Индивидуален отчет за финансовото състояние	2
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	5
Индивидуален отчет за паричните потоци	6
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	7
Годишен доклад за дейността	-
Доклад за прилагането на политиката за възнагражденията	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от представляващите дружеството и съставителя	-
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от одиторското дружество	-

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекучи активи			
Репутация	5	37 767	37 767
Имоти, машини и съоръжения	6	173	316
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	27 604	18 890
Инвестиционни имоти	8	74 110	73 291
Дългосрочни финансови активи	9	1 661	6 234
Нетекучи активи		141 315	136 498
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	11	35 145	38 753
Аванси за придобиване на инвестиции	12	28 713	7 925
Търговски и други вземания	13	21 909	17 083
Вземания от свързани лица	31	2 647	2 627
Пари и парични еквиваленти	14	278	704
Текущи активи		88 692	67 092
Общо активи		230 007	203 590

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 31.03.2022 г.

Съставил:
Кристина Валентина Кюшлиева
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2022.03.31 23:17:51
+03'00'

Изпълнителен директор:
Румен Цонков

Rumen
Goranov
Tsonkov
Digitally signed by Rumen Goranov
DN: cn=Rumen Goranov
Tsonkov, o=Rumen Goranov
Tsonkov, email=Rumen.Goranov@velgraf.com, c=BG,
sig-Soft:
serialNumber=PN08G-6712136788,
o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT
PLC, c=BG, o=NBIS, ou=NBIS916
Date: 2022.03.31 23:22:08 +03'00'

С одиторски доклад:

Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEO
RGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.03.31 23:
45:31+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by
ZORNITZA VASS
ILEVA DJAMBAZKA
Date: 2022.03.31
23:51:55+03'00'

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	68 980	68 980
Премиен резерв	15.2	37 334	37 334
Законов резерв	15.3	10 437	10 238
Неразпределена печалба		78	199
Общо собствен капитал		116 829	116 751
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Пенсионни задължения към персонала	21.2	10	10
Дългосрочни заеми	16	50 875	51 357
Приходи за бъдещи периоди	19	3 241	4 111
Задължения по лизингови договори	18	115	162
Отсрочени данъчни пасиви	10	1 132	1 184
Нетекущи пасиви		55 373	56 824
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	21.2	24	32
Краткосрочни заеми	16	51 650	23 083
Приходи за бъдещи периоди	19	1 805	2 246
Задължения по лизингови договори	18	47	111
Търговски и други задължения	20	4 278	4 495
Задължения към свързани лица	31	1	1
Задължения за данъци върху дохода		-	47
Текущи пасиви		57 805	30 015
Общо пасиви		113 178	86 839
Общо собствен капитал и пасиви		230 007	203 590

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 31.03.2022 г.

Съставил:
 KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2022.03.31 23:18:33 +03'00'
 /Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева
 - представител/

Изпълнителен директор:
 Rumen Goranov Tsonkov
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 DN: cn=Tsonkov, dc=qualified natural ca, o=Rumen Goranov Tsonkov, givenName=Rumen, email=tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr Sofia, serialNumber=DNREG4712136788, o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PLC, 2.5.4.41=NR1802010707076
 Date: 2022.03.31 23:22:46 +03'00'
 /Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
 MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2022.03.31 23:46:16+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

ZORNITZA VASSILEVA
 DJAMBAZKA
 Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2022.03.31 23:52:37+03'00'

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	22	6 826	7 111
Други приходи	23	464	340
Разходи за материали	24	(32)	(44)
Разходи за външни услуги	25	(1 327)	(1 725)
Разходи за персонала	21.1	(495)	(471)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6, 8	(731)	(722)
Други разходи	26	(1 725)	(1 186)
Печалба от оперативна дейност		2 980	3 303
Финансови разходи	27	(4 245)	(3 964)
Финансови приходи	27	1 371	1 819
Печалба преди данъци		106	1 158
Разходи от данъци върху дохода	28	(28)	(959)
Печалба за годината		78	199
Общо всеобхватен доход за годината		78	199
Доход на акция	29	лв. -	лв. -

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 31.03.2022 г.

Съставил:
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2022.03.31 23:18:56
+03'00'

Изпълнителен директор:
/Румен Цонков/

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: cn=Tsonkov, o=qualified-natural-CA,
cn=Rumen Goranov Tsonkov,
givenName=Rumen,
email=tsonkov@velgraf.com, c=BG, lng=50fda,
serialNumber=P45654321071316789,
o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT P.L.C.,
2.5.4.97-NTRBG-201079376
Date: 2022.03.31 23:23:27 +03'00'

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV

Digitally signed by
MARIY GEO
RGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.03.31 23:
47:02+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA


Digitally signed by
ZORNITZA VASS
ILEVA DJ
AMBAZKA
Date: 2022.03.31
23:53:19+03'00'

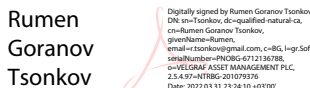
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември


Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	68 980	37 334	10 238	199	116 751
Печалба за годината	-	-	-	78	78
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	78	78
Разпределение на печалба към резерви	-	-	199	(199)	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	68 980	37 334	10 437	78	116 829

Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	68 980	37 334	7 281	2 957	116 552
Печалба за годината	-	-	-	199	199
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	199	199
Разпределение на печалба към резерви	-	-	2 957	(2 957)	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	68 980	37 334	10 238	199	116 751

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 31.03.2022 г.

Съставил: 
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева
- представител/

Изпълнителен директор: 
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител 

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32


ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
A

Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 572	5 648
Плащания към доставчици	(1 857)	(28 564)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(469)	(455)
Плащания за данък върху дохода	(167)	(113)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода	(1 617)	(997)
Други нетни плащания	(40)	28
Нетен паричен поток от оперативна дейност	3 422	(24 453)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	(1 348)	(3 338)
Постъпления от предоставени заеми	8	1 962
Покупка на финансови активи	(38 990)	(22 946)
Продажба на финансови активи	10 775	7 044
Плащания по предоставени заеми	(41)	(4 407)
Получени лихви	1 028	105
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(28 568)	(21 580)
Финансова дейност		
Постъпления от получени банкови заеми	29 030	48 257
Плащания по получени банкови заеми	(1 171)	(1 424)
Плащания на лихви	(2 886)	(1 198)
Плащания по лизингови договори	(118)	(117)
Други финансови плащания	(135)	(1 140)
Нетен паричен поток от финансова дейност	24 720	44 378
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(426)	(1 655)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	704	2 359
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14 278	704

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 31.03.2022 г.

Съставил:
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева
- представител/

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2022.03.31 23:19:48 +03'00'

Изпълнителен директор:
/Румен Цонков/

Rumen
Goranov
Tsonkov
Digitally signed by Rumen Goranov
Tsonkov
DN: cn=Rumen Goranov Tsonkov,
c=Bulgaria, email=Rumen.Tsonkov@gmail.com, cn=BG,
http://BG,
serialNumber=91026G 6712 136788,
cn=VELGRAPH ASSET MANAGEMENT P.L.C.,
2.5.4.91-NTFRBG 201079376
Date: 2022.03.31 23:24:54 +03'00'

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEO
RGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.03.31 23:
48:41+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by
ZORNITZA VASS
ILEVA DJAMBAZKA
Date: 2022.03.31
23:54:49+03'00'

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е регистрирано на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството е с адрес: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството е регистрирано на Българска Фондова Борса АД на 30.03.2010 г. с код 1VX.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството е с регистриран акционерен капитал от 68 979 758 лв., разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2021 г. са:

	31.12.2021	2021	31.12.2020	2020
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94	20 650 291	29.94
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	4 734 850	6.86	4 821 400	6.99
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 374 456	6.34
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	35 550 361	51.54	35 523 811	51.50
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2021 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и, за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2021 г. е 23.

2. Основа за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемията от коронавирус (Covid-19). На 12.05.2020 г. Народното събрание прие промени в Закона за здравето, които са обнародвани в извънредния брой 44 на Държавен вестник от 13.05.2020 г. След отмяната на извънредното положение с решение на Министерски съвет от 14 май 2020 г. в страната е обявена извънредна епидемиологична обстановка. Въпреки официалното отпадане на извънредното положение, последните промени в Закона за здравето и въвеждането на извънредната епидемиологична обстановка оставиха в сила част от мерките, въведени у нас, с цел ограничаване разпространението на COVID-19. Занапред ще продължават да са в сила и икономическите, здравните и социалните мерки, въведени заради епидемията.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Дружеството изпълнява всички наложени мерки, във връзка с предпазване от COVID-19. Ръководството текущо следи за поява на рискове и респективно на негативни последици от пандемията, като прави текущо оценки за възможните ефекти върху активите, пасивите и дейността на Дружеството, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на дружеството, показва, че в съответния сектор, в който „Велграф Асет Мениджмънт“ АД извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на дружеството. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Дружеството.

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти. Намалението на приходите е с около 4% спрямо 2020 г.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Дружеството не е отчело забавяне на услуги, които биха навредили негативно върху дейността му. „Велграф Асет мениджмънт“ АД не е преустановило дейности или услуги, които предлага на своите клиенти.

- През 2021 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Дружеството не е имало необходимост да освобождава персонал.

- Една част от персонала продължава да работи периодично от вкъщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Дружеството и изпълнението на инвестиционните му проекти.

- Дружеството констатира лек спад в събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му. Въпреки това, Дружеството редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие и не се е налагало да преговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Дружеството се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Дружеството през 2021 г.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до хаос на световните финансови пазари. Цената на петрола и природния газ скочи драстично. Това увеличение на цените ще се отрази негативно на световната икономика, ще допринесе за инфлацията, която вече е увеличена в следствие на пандемията. Въпреки това пазарът на петрол очаква това увеличение да бъде временно, което от своя страна не води до затягането на мерките от страна на централните банки.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2021 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- МСФО 4 Застрахователни договори – отлагане на МСФО 9 в сила от 1 януари 2021 г., приет от ЕС
- МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на референтния лихвен процент – Фаза 2 в сила от 1 януари 2021 г., приета от ЕС

МСФО 16 Лизинг: Намаление на наемите, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021 г., в сила от 1 април 2021 г., приет от ЕС.

3.15. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСФО 3 Бизнес Комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни задължения и условни активи в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г. все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалния финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството представя отчетта за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството, прилага счетоводна политика ретроспективно; преизчислява ретроспективно позиции в индивидуалния финансов отчет или прекласифицира позиции във индивидуалния финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в индивидуалния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.5. Отчитане по сегменти

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Дружеството оперира само в този основен сегмент, от който реализира своите приходи.

4.6. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, свързани с отдаване под наем на недвижими имоти, които са представени в пояснение 22.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

За да определи дали и как да признае други приходи в обхвата на МСФО 15, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признание на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в индивидуалния отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в индивидуалния отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.6.1 Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Дружеството е обвързано с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти се признават месечно, на линейна база през целия срок на лизинговия договор.

4.6.2 Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми и договори за цесии. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в индивидуалния отчет за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги свързани с отдаване на обекти под наем.

Следните оперативни разходи се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.10. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Дружеството (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.13 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Машини	3 години
Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	6 години
Компютри	2 години
Други	6 години

Разходите за амортизация са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.12. Лизинг

4.12.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в индивидуалния отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Дружеството и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В индивидуалния отчет за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на ред „Задължения по лизингови договори“.

4.12.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в индивидуалния отчет за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 22). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Доходът от продажба на активите се включва в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.13. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Дружеството, на което ръководството наблюдава репутацията.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.14. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във индивидуалния финансов отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 100 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти“, ред „Разходи за външни услуги“, и „Други разходи“ се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 60 месеца преди 31 декември 2021 г. или съответно на 1 януари 2021 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Дружеството.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания по договори за цесия, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават

първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
 - финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява с 72.84% стойностите, които са с изтекъл срок от 31 до 60 дни, с 72.85% - стойностите, които са с изтекъл срок между 61 и 90 дни и с 73.35% - стойностите, които са с изтекъл срок над 91 дни.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.16. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на индивидуалния финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в индивидуалния финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Дружеството и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Законовите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал (акции). Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло.

Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху индивидуалния финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Приходи за бъдещи периоди

Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2021 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години.

4.21.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези,

оповестени в годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетия МСФО 16.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.22.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.13). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

През 2021 г. е направен тест за обезценка на репутацията. На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления. Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 декември 2021 г. Пояснение 5 предоставя повече информация за извършения тест за обезценка.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2021 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.22.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка)

4.22.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираните цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 35.1).

4.22.5. Лизингови договори - определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения

Когато Дружеството не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на

лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Дружеството би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Дружеството „би трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга. Дружеството оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дружество).

5. Репутация

Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутацията не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на периода	37 767	37 767
Към 31 декември	37 767	37 767

МСФО изисква репутацията се тества за обезценка поне веднъж годишно. COVID-19 може да повлияе на репутацията чрез:

- загуба на ключов персонал, която не е временна;
- тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
- значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

През 2021 г. е направен тест за обезценка на репутация. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци надвишава балансовата стойност на репутацията, поради което Дружеството счита, че няма наличие на обезценка. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло. Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността ѝ в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 5%.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на дружеството няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор и други използвани предположения.

6. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 266	50	648	2 073	503	526	10 066
Отписани активи	-	(17)	-	-	-	-	(17)
Новопридобити активи	5	6	7	-	-	-	18
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 271	39	655	2 073	503	526	10 067
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2021 г.	(6 266)	(49)	(644)	(2 073)	(241)	(477)	(9 750)
Отписана амортизация	-	17	-	-	-	-	17
Амортизация	-	(1)	(5)	-	(107)	(48)	(161)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(6 266)	(33)	(649)	(2 073)	(348)	(525)	(9 894)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	5	6	6	-	155	1	173

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 266	50	645	2 073	501	526	10 061
Новопридобити активи	-	-	3	-	2	-	5
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 266	50	648	2 073	503	526	10 066
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2020 г.	(6 266)	(48)	(640)	(2 073)	(119)	(416)	(9 562)
Амортизация	-	(1)	(4)	-	(122)	(61)	(188)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(6 266)	(49)	(644)	(2 073)	(241)	(477)	(9 750)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	-	1	4	-	262	49	316

Всички разходи за амортизация се включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения. Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи.

Към 31 декември 2021 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2021 г.	477	26	503
Салдо към 31 декември 2021 г.	477	26	503
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021 г.	(217)	(24)	(241)
Амортизация	(105)	(2)	(107)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(322)	(26)	(348)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	155	-	155

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	475	26	501
Ефект от МСФО 16 Лизинг	2	-	2
Салдо към 31 декември 2020 г.	477	26	503
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2020 г.	(108)	(11)	(119)
Амортизация	(109)	(13)	(122)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(217)	(24)	(241)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	260	2	262

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2021	Участие	2020	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 714	88.29%	-	
			27 604		18 890	

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността.

През 2021 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди. .

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 1 495 000 бр. акции на И Ар Джи Капитал АДСИЦ.

На 18.08.2020 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове. На 08.03.2021 г. сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД е приключена и „Велграф Асет Мениджмънт“ АД придобива 108 068 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един.

През август 2021 г. Дружеството придобива право на контрол, след търгово изкупуване на акции над „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ и рекласифицира инвестицията си от финансов инструмент в дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се намират в следните населени места: София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Монтана. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

Промените в балансовите стойности, отразени в индивидуалния отчет за финансовото състояние, могат да бъдат представени както следва:

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2021 г.	31 446	56 667	514	88 627
Подобрения		72		72
Новопридобити активи чрез покупка	446	871	-	1 317
Салдо към 31 декември 2021г.	31 892	57 610	514	90 016
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2021 г.	-	(15 336)	-	(15 336)
Амортизация	-	(570)	-	(570)
Салдо към 31 декември 2021г.	-	(15 906)	-	(15 906)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	31 892	41 704	514	74 110
	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2020 г.	31 401	53 429	496	85 326
Новопридобити активи	45	3 238	18	3 301
Салдо към 31 декември 2020 г.	31 446	56 667	514	88 627
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2020 г.	-	(14 802)	-	(14 802)
Амортизация	-	(534)	-	(534)
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	(15 336)	-	(15 336)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	31 446	41 331	514	73 291

Дружеството не е идентифицирало съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията.

Към 31 декември 2021 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител е в размер на 89 471 хил. лв.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг и договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване, оповестени по-долу. Приходите от наеми за 2021 г., възлизащи на 6 826 хил. лв. (за 2020 г.: 7 111 хил. лв.), са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 25.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2021 г. в размер на 17 344 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1 Година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2020 г.	3 267	6 480	1 133	10 880
Към 31 декември 2021 г.	4 519	5 618	1 123	11 260

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Шумен. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2022 г.;
- договор за наем на Административно делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20. Обектите се отдават на различни наематели със срок, за около година;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Балчик. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2022 г.;
- договор за наем на обект, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна 12. Имотът представлява сграда с офиси под наем, както и автошкола, полигон, автомивка. Договорите са с различни наематели, за различни срокове.
- договор за наем на складове в с. Рогош. Договорите са с крайна дата на 31 декември 2021 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- договори за наем на банкови офиси из цялата страна, сключени през 2020 г. със краен срок 2025 г.

През 2021 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот – обособена част – Хлебозавод, находящ се в гр. Нова Загора, заедно с поземлени имоти и изградените върху тях складове. Отделно от това в разходи за придобиване и подобрения, които към 31.12.2021 г. са в размер на 514 хил. лв. Дружеството отчита разходи, свързани с изграждането на жилищен комплекс в гр. Варна, който ще бъде с обща застроена площ от 62 417 кв.м. Планира се строителството да приключи през 2022 г., когато да влезе в експлоатация.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по банкови заеми е представена, както следва:

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2020 г	47 303
Балансова стойност към 31.12.2021 г.	47 551

Пояснение 16 предоставя информацията относно заеми на Дружеството.

9. Дългосрочни финансови активи

Сумите, признати в индивидуалния отчет за финансовото състояние, се отнасят към следните категории дългосрочни финансови активи:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски вземания	1 836	2 950
Вземания по договори за цесии	-	4 059
Коректив за очаквани кредитни загуби	(175)	(775)
Балансова стойност	<u>1 661</u>	<u>6 234</u>

Търговските вземания са свързани със заплащане по договор за цесия, което следва да се погаси до 31.12.2023 г.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(775)	(2 185)
Загуба от обезценка	(175)	(232)
Нетен трансфер на обезценка към краткосрочни финансови активи	775	1 642
Салдо към 31 декември	<u>(175)</u>	<u>(775)</u>

10. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	31 декември 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.		хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 736	123	1 859
Дългосрочни финансови активи	(110)	43	(67)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(157)	(103)	(260)
Търговски и други вземания	(281)	(116)	(397)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(3)	1	(2)
	1 184	(52)	1 132
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(552)		(659)
Отсрочени данъчни пасиви	1 736		1 791
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 184		1 132

Отсрочените данъци за 2020 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2020	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2020
	хил. лв.		хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	889	847	1 736
Дългосрочни финансови активи	(95)	(15)	(110)
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	(118)	(39)	(157)
Търговски и други вземания	(279)	(2)	(281)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(4)	1	(3)
	392	(792)	1 184
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(497)		(552)
Отсрочени данъчни пасиви	889		1 736
Нетно отсрочени данъчни пасиви	392		1 184

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

11. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1	16 130	17 618
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 689)	(1 392)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		14 441	16 226
Предоставени заеми	11.2	6 666	6 502
Коректив за очаквани кредитни загуби		(721)	(487)
Балансова стойност предоставени заеми		5 945	6 015
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		20 386	22 241
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.3		
Борсови капиталови инструменти		13 629	15 482
Договорни фондове		100	
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		14 759	16 512
Общо краткосрочни финансови активи		35 145	38 753

11.1. Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2021 г., в размер на 16 130 хил. лв. (2020 г.: 17 618 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2022 г.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

11.2. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2021 г. в размер на 6 666 хил. лв. (2020 г.: 6 502 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

В резултат на Covid-19 пандемията Дружеството констатира по-трудна събираемост на някои вземания. Ръководството е отчетло ефекта от удължаване срока на възвръщаемост по тези договори, като е начислило съответните обезценки в зависимост от условията и срока по отделните договори. Няма съществен ефект върху дейността на дружеството в резултат на забавени плащания от страна на клиенти. Ефектите на Covid-19 от кредитния риск върху предоставените заеми са пояснение 34.4 Кредитен риск.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби е представено както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(1 879)	(2 122)
Реинтегриране на безценка	803	15
Загуба от обезценка	(840)	(268)
Трансфер на обезценка от дългосрочни финансови активи	(494)	496
Салдо към 31 декември	(2 410)	(1 879)

11.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е представена, както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Акции	6 195	15 179
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	7 534	303
	14 759	16 512

През периода Дружеството е придобило 599 500 броя дяла от „НДФ Конкорд Фонд 7 Саут” на стойност 7 433 800 лв., представляващи 9.53% от неговия капитал.

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции и 14 954 431 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на индивидуалния финансов отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството е направил анализ на финансовите показатели на емитента и счита, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност. Печалбите и загубите са признати в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”. Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 35.

12. Аванси за придобиване на инвестиции

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	28 713	7 925
	28 713	7 925

През 2020 г. ръководството е предприело агресивна политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2021 г. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които трябва да се осъществят до средата на 2022 г.

13. Търговски и други вземания

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	901	1 099
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(504)	(325)
Търговски вземания	<u>397</u>	<u>774</u>
Вземания по договори за цесия, брутна сума	24 680	17 877
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(3 286)	(2 326)
Вземания по договори за цесия	<u>21 394</u>	<u>15 551</u>
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	51	51
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(51)	(51)
Съдебни и присъдени вземания	<u>-</u>	<u>-</u>
Финансови активи	<u>21 791</u>	<u>16 325</u>
Предоставени аванси	-	719
Предплатени разходи	25	34
Данъчни вземания	41	-
Други вземания	52	5
Нефинансови активи	<u>118</u>	<u>758</u>
Текущи търговски и други вземания	<u>21 909</u>	<u>17 083</u>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията по договори за цесия са свързани със заплащане на цена по договори за цесия, което следва да се погасят до 31.12.2022 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 702)	(612)
Загуба от обезценка	(1 046)	(132)
Възстановяване на загуба от обезценка	12	93
Нетен трансфер на обезценка от дългосрочни финансови активи	(105)	(2 051)
Салдо към 31 декември	<u>(3 841)</u>	<u>(2 702)</u>

Най-значимите търговски вземания към 31 декември се разпределят, както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	901	1 099
	<u>901</u>	<u>1 089</u>

14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	278	703
- евро	-	1
Пари и парични еквиваленти	278	704

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на периода:	68 980	68 980

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31.12.2021	2021	31.12.2020	2020
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94	20 650 291	29.94
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	4 734 850	6.86	4 821 400	6.99
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 374 456	6.34
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	35 550 361	51.54	35 523 811	51.50
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

15.2. Премийен резерв

Премийният резерв е формиран във връзка с увеличаване на капитала в предходните години. Към края на отчетните периоди той е в размер на 37 334 хил. лв.

15.3. Законов резерв

Законовият резерв на Дружеството формиран съгласно изискванията на Търговския закон, към края на отчетните периоди е в размер на 10 437 хил. лв.

16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2021	2020	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	788	786	38 315	38 127
Банкови заеми	50 862	22 297	12 560	13 230
Общо балансова стойност	51 650	23 083	50 875	51 357

Covid-19 пандемията не е оказало влияние върху възможността на Дружеството да обслужва своите задължения по получените заеми.

16.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4,5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

16.2. Договори за банков кредит

1. Дружеството е сключило договор за банков кредит с реф 05000KP-AA-1498 на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК /0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%.

Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, кв.2, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.

2. Дружеството е сключило договор за предоставяне на кредит овърдрафт с реф 05000PO-AA-0031 на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 28.10.2020 г. е определен лимит в размер на 21 200 хил. лв. със срок до 23.06.2022 г. Договорът е с плаващ лихвен процент изчислен като сбор РЛПККК / 0,79% плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%

Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху Централна административна сграда заедно с прилежащо дворно място. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, договорна ипотека върху недвижим имот , находящ се в гр. Шумен, договорна ипотека върху Масивна двуетажна сграда със сутерен , находящ се в гр. Разлог, договорна ипотека върху три броя поземлени имоти, ведно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна 12, договорна ипотека върху поземлен имот и построената в него триетажна административно делова сграда – банков офис, находящ се в гр. Варна, ул. Съборна 58А

3. Дружеството е сключило договор за банков кредит с реф.80600KP-AA-3531 на 23.12.2014 г. и споразумение от 21.12.2018 г. за сума в размер на 2 640 хил. лв. с цел закупуване на недвижим имот. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 23.12.2024 г. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент плюс 1.5%. Направеното обезпечение с договорна ипотека върху УПИ в гр. Варна, ул. Цар Симеон 31 по банков заем с номер 80600KP-AB-3531 от дата 23.12.2014 г.

4. Дружеството е сключило договор за банков кредит № 80800KP-AA-3474 на 20.02.2008 г. за сума в размер на 706 932.90 евро, с краен срок за погасяване 20.02.2022 г. Договорът е лихвен процент 5.9.

Обезпеченията по заема са: договорна ипотека върху Банков Офис със застроена площ от 240,84 кв.м., находящи се в гр. Балчик, обл. Добрич, ул. "Приморска", собственост на Велграф Асет Мениджмънт АД. Поръчителство от КИБУЛ ЕООД – 1 134 381.40 лв.

5. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000PO-AA-0146/04.11.2021 г. за сума в размер на 28 500 000 лева, с краен срок до 04.11.2022 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РБПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 0.79% плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2,2 %.

Обезпеченията по заема са: ипотека върху централна административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс със застроена площ от 382 кв.м., склад със застроена площ от 635 кв.м., заедно с правото на собственост върху поземления имот, върху който са сградите, ипотека на девет броя УПИ, находящи се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, особен залог на 1 495 000 бр. акции на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции на Актив Пропъртис АДСИЦ и 14 954 431 бр. акции от капитала на Toxotis Invesrments Public LTD, договорна ипотека на имот, находящ се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31, застроен на площ от 519,95 кв.м., с обща разгърнатата площ 3 221,89 кв.м.

6. Договор за банков кредит №12500KP-AA-0050/01.11.2021 г. за сума в размер на 500 000 лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 07 пункта.

Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

7. Договор за банков кредит на дъщерно дружество с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПП

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 32.

17. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосроч ни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2021 г.	51 357	23 083	273	74 713
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(1 171)	(111)	(1 282)
Плащания на лихви	(975)	(1 911)	(7)	(2 893)
Получени заеми	400	28 630	-	29 030
Непарични промени:				
Прекласифициране	(1 896)	1 896	-	-
Други промени	(53)	-	-	(53)
Начислени лихви	2 042	1 123	7	3 172
31 декември 2021 г.	50 875	51 650	162	102 687

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2020 г.	14 375	13 136	389	27 900
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(1 424)	(116)	(1 540)
Плащания на лихви		(901)	(11)	(912)
Получени заеми	39 117	9 140	-	48 257
Непарични промени:				
Прекласифициране	(1 931)	1 931	-	-
Начислени лихви	786	1 201	11	1 998
Амортизация	(990)	-	-	(990)
31 декември 2020 г.	51 357	23 083	273	74 713

18. Задължения по лизингови договори

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	115	162
Задължения по лизингови договори – текуща част	47	111
Задължения по лизингови договори	162	273

Дружеството наема офиси, сгради, търговски обекти и транспортни средства. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в индивидуалния отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение б).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

През годината Дружеството не е договорило отстъпки със своите лизингодатели за наетите недвижими имоти, в резултат на въздействие на пандемията Covid-19. Намалението на активите с правно на ползване се дължи на процес по намаляване на остатъчния срок на лизинговите договори.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2021 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2021 г.				
Лизингови плащания	111	155	7	273
Финансови разходи	(64)	(47)	-	(111)
Нетна настояща стойност	47	108	7	162

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2020 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2020 г.				
Лизингови плащания	118	166	7	291
Финансови разходи	(7)	(11)	-	(18)
Нетна настояща стойност	111	155	7	273

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

Разходите за 2021, свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2021
	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	6
Променливи лизингови плащания	122
	128

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. са 7 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2021 г. е 118 хил. лв.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 6.

19. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекущи	
	2021	2020	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	1 805	2 246	3 241	4 111
	1 805	2 246	3 241	4 111

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години.

20. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в индивидуалния отчет за финансовото състояние, включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Текущи		
Търговски задължения	3 205	3 209
Задължения по за цесия	-	571
Други задължения	60	65
Финансови пасиви	<u>3 265</u>	<u>3 845</u>
Данъчни задължения	234	466
Други задължения	779	184
Нефинансови пасиви	<u>1 013</u>	<u>650</u>
Търговски и други задължения	<u>4 278</u>	<u>4 495</u>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските задължения в размер на 3 205 хил. лв. (2020 г.: 3 209 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

21. Възнаграждения на персонала

21.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за заплати	(425)	(407)
Разходи за социални осигуровки	(70)	(64)
Разходи за персонала	<u>(495)</u>	<u>(471)</u>

21.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в индивидуалния отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<u>10</u>	<u>10</u>
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	12	18
Задължения за социални осигуровки	12	14
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<u>24</u>	<u>32</u>

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

31.12.2021	Лихвен процент сконто	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	0.73%	-	10	10
Сконто		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		-	10	10

31.12.2020	Лихвен процент сконто	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	0.37%	-	10	10
Сконто		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		-	10	10

Промените в провизиите за обезщетения при пенсиониране съгласно Кодекса на труда през годината са представени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	10	10
Провизии за пенсиониране в края на годината	10	10

22. Приходи от услуги, свързани с имоти

Приходите от услуги на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 021	4 868
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 805	2 243
	6 826	7 111

Въпреки пандемията от Covid-19 „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчита покачване на оперативните приходи от наем. Това се постига без увеличаване на наемната цена, което допринася за запазване на заетостта на отдаваните площи. Дружеството показва стабилност на пазара и не се забелязва значително текучество на наематели на офис площи. Дейността му не е пряко засегната от пандемичната обстановка.

Започнатият военен конфликт в Украйна, внася несигурност в икономическият живот и ръководството не може да предвиди до каква степен ще се отрази пряко на дейността на Дружеството. Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Дружеството ще се постарее да запази тези нива, за да не губи клиенти.

23. Други приходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Неустойка	400	200
Обезщетение	-	121
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	18	18
Други	46	1
	464	340

Дружеството е реализирало приходи от начислени неустойки по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие. Приходите са в размер на 400 хил. лв. (2020 г.: 200 хил. лв.).

24. Разходи за материали

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Консумативи	(11)	(15)
Гориво	(14)	(12)
Други	(7)	(17)
	<u>(32)</u>	<u>(44)</u>

25. Разходи за външни услуги

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(194)	(391)
Консултантски услуги	(187)	(376)
Електрическа енергия	(389)	(268)
Такси	(100)	(212)
Топлофикация	(81)	(78)
Други	(376)	(400)
	<u>(1 327)</u>	<u>(1 725)</u>

Възнаграждението за независим финансов одит за 2021 г. е в размер на 28 хил. лв. (2020 г.: 19 хил. лв.). През годината одиторът не е предоставял данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

26. Други разходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Признати кредитни загуби, нетно от реинтегрирана обезценка	(1 069)	(572)
Такса битови отпадъци	(453)	(384)
Данък недвижими имоти	(147)	(132)
Други	(56)	(98)
	<u>(1 725)</u>	<u>(1 186)</u>

27. Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Приходи от лихви	1 287	1 682
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	84	73
Други		64
Финансови приходи	<u>1 371</u>	<u>1 819</u>

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност	(3 294)	(1 987)
Разходи за лихви по лизингови договори	(7)	(11)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(735)	(790)
Загуба от продажба на вземане по договор за цесия	(74)	(1 050)
Други финансови разходи	(135)	(126)
Финансови разходи	(4 245)	(3 964)

28. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2019 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	106	1 158
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(11)	(116)
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	215	257
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(284)	(308)
Текущ разход за данък	(80)	(167)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	52	(792)
Разходи от данъци върху дохода	(28)	(959)

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

29. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на акции е представен, както следва:

	2021	2020
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	77 441	199 450
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в лв. за акция)	-	-

30. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерно дружество и ключов управленски персонал.

30.1. Сделки със собствениците

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Сделки със собственици:		
предоставен депозит	-	1 750
предоставен заем	-	951
плащания по получени заеми	-	302
плащания по предоставени заеми	-	23
начислени лихви по предоставени заеми	109	40
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	20	-

30.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>84</u>	<u>84</u>

31. Разчети със свързани лица в края на годината

Текущи	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 765	1 774
Предоставен заем и начислени лихви	976	967
Депозит	17	17
	<u>2 758</u>	<u>2 758</u>
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	23	3
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(134)	(134)
Общо вземания от свързани лица	<u>2 647</u>	<u>2 627</u>

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(134)	-
Загуба от обезценка	-	(134)
Салдо към 31 декември	<u>(134)</u>	<u>(134)</u>

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
Лихва	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

32. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Дружеството по получените от него банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти. Балансовите стойности на заложените имоти са оповестени в пояснение 8.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснение 11 в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни искове към Дружеството.

33. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1, 9	16 102	22 460
Предоставени заеми	11.2	5 945	6 015
Търговски и други вземания	13	21 791	16 325
Вземания от свързани лица	31	2 647	2 627
Пари и парични еквиваленти	14	278	704
		<u>46 763</u>	<u>48 131</u>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Борсови капиталови инструменти	11.3	13 629	15 482
Некотиранни капиталови инструменти		1 130	1 030
		<u>14 759</u>	<u>16 512</u>
Финансови пасиви			
	Пояснение	2021	2020
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	16	102 525	74 440
Задължения по лизингови договори	18	162	273
Търговски и други задължения	20	3 265	3 845
Задължения към свързани лица	31	1	1
		<u>105 953</u>	<u>78 559</u>

Вижте пояснение 4.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 35. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 34.

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

34.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

34.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

34.3. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2021 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 0.79 % (за 2020 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2020 г.: 6.00 %).

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2021 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (+/- 0.8%)	(88)	88	(88)	88
Заеми (+/- 6%)	(43)	43	(43)	43
Заеми (+/- 2.5%)	(11)	11	(11)	11

31 декември 2020 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (РЛПККК 0.79 %)	(240)	240	(240)	240
Заеми (БЛП 6 %)	(65)	65	(65)	65

34.4. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	46 763	48 131
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	14 759	16 512
Балансова стойност	61 522	64 643

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31.12 2021 г. Дружеството е предоговорило условията по вземания с изтекъл падеж в размер на 15 259 хил. лв. с включена лихва.

През отчетните период всички просрочени вземания са обезценени, съгласно изискванията на МСФО 9.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

34.5. Други рискове

В началото на 2020 г. и 2021 г. поради разпространението на коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Глобалното разпространение на този нов коронавирус (Covid-19) и обявената пандемия от Световната здравна организация на 11 март 2020 г. доведоха до съществено намаление на финансовата активност в световен мащаб. Към датата на този индивидуален финансов отчет Дружеството е анализирано на база на текущо наличните данни, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до световен хаос, инфлация и сътресения на световните пазари. Към датата на изготвяне на индивидуалния

финансов отчет, войната продължава, световните лидери налагат значителни санкции на Русия.

Ръководството на Дружеството е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19 и войната в Украйна, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Дружеството анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

Ръководството на Дружеството счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България.

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от разпространението на коронавирус (Covid-19) и войната в Украйна не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

34.6. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Получени заеми	577	51 073	42 436	8 439
Задължения по лизингови договори	-	47	115	-
Търговски и други задължения	1 207	3 071	-	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	1 785	54 191	42 551	8 439

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Получени заеми	529	22 554	4 322	47 035
Задължения по лизингови договори	-	111	162	-
Търговски и други задължения	636	3 209	-	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	1 166	25 874	4 484	47 035

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

35. Оценяване по справедлива стойност

35.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2021 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	13 629	-	-	13 629
Договорни фондове	-	100	-	100
Некотиранни капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	13 629	100	1 030	14 759
31 декември 2020 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	15 179	-	-	15 179
Договорни фондове	-	303	-	303
Некотиранни капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	15 179	303	1 030	16 512

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между отделните нива.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) Акции

Справедливата стойност на акции се определя по последно публикувана цена затваря на Българска фондова борса.

б) Инвестиционен фонд

Финансовите активи в инвестиционен фонд се отчитат по справедлива стойност и са номинирани в български лева. Регистрирани са на Кипърската борса. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством направен анализ на финансовите показатели от ръководството на Дружеството.

в) Дялове в договорни фондове

Справедливата стойност на дяловете се определя от цената на обратно изкупуване, публикувана от съответния фонд към отчетната дата.

36. Безналични сделки

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в индивидуалния отчет за паричните потоци:

37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в индивидуалния отчет за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	116 829	116 751
Дълг	113 178	86 839
- Пари и парични еквиваленти	(278)	(704)
Нетен дълг	112 900	86 135
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:0.97	1:0.74

Увеличението на коефициента на задлъжнялост през 2021 г. се дължи главно на увеличението на дълга.

38. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване, с изключение на посоченото, по-долу:

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия индивидуален финансов отчет, беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 март 2022 г.

С оглед на продължаващата пандемия с коронавирус, Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на потенциална нова вълна или щам върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че при затихващ ефект, потенциалното въздействие би могло да доведе до по-слаба волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и по-малка вероятност за негативни ефекти върху дейността му. Отпадането на въведените извънредни мерки и

ограничения от различните държави и правителства ще повлияе положително на икономическата активност.

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Започналите военни действия на територията на Република Украйна и свързаните с тях мерки, които бяха въведени от държавите от Европейския съюз, вкл. България спрямо Русия (Руска Федерация) и реципрочно - пораждат геополитическо, макроикономическо и пазарно напрежение, чието изражение са високите цени на стоки, енергийни ресурси, инфлация и пазарни колебания.

Във връзка с несигурността и продължителността на конфликта в Украйна, ръководството не разполага с точна оценка относно икономическите последици. Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Редица компании напуснаха руския пазар. Наблюдава се съществено повишение в цените на енергията и пшеницата, които допълнително засилват инфлацията, породена от нарушените вериги на доставки и от възстановяването от пандемията от COVID-19. Дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД може да бъде засегната от глобална криза и фалиране на значителна част от малкия и среден бизнес в България, които са основните клиенти на Дружеството.

39. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31.03.2022 г.

Rumen Goranov Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: cn=Rumen Goranov Tsonkov, o=Rumen Goranov Tsonkov, givenName=Rumen,
email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr-Sofia, serialNumber=PNOBG-6712136788, ou=VELGRAF ASSET
MANAGEMENT PLC, 2.5.4.97=NTRBG-201079376
Date: 2022.03.31 23:25:57 +0300

Годишен доклад за дейността на управлението на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща период от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

I. Информация за дружеството

„Велграф Асет Мениджмънт” АД е акционерно дружество със седалище гр. София.
Адрес на управление: бул. „Брюксел” № 1
ЕИК 101279376
E-mail: office@velgraf.com

Дружеството е създадено чрез сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

Предмет на дейност

- Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.
- Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2021 г. е 23.

Собственост и структура на дружеството

Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери	31.12.2021 г.	
	Брой акции с право на глас	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43
Erste Group Bank AG	4 734 850	6.86
Други	35 550 361	51.54
Общо:	68 979 758	100.00

На Съвета на директорите на “Велграф Асет Мениджмънт” АД не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД – е с едностепенна форма на управление. Съставът на Съвета на директорите е както следва:

Съвет на директорите:

1. Румен Горанов Цонков;
2. Цветелина Асенова Пеева;
3. Лидия Александрова Петрова.

„Велграф Асет Мениджмънт АД“ се представлява от изпълнителния директор Румен Горанов Цонков.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма разкрити клонове и представителства.

Важни събития, настъпили през 2021 г.

- **През 2021 г. бе представена в Комисията по финансов надзор следната информация:**
 - Заверен от регистриран одитор финансов отчет за 2020 г.
 - Одиторски доклад;
 - Счетоводна политика и обяснителни бележки (оповестявания към финансовия отчет);
 - Годишен доклад за дейността съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 „н“ ЗППЦК и друга информация по Наредба № 2 – приложение 10 и Приложение 11.
 - Декларация за корпоративно управление.
 - Програма за прилагане на международно признатите стандарти;
 - Форми на финансови отчети, одобрени от зам. председателя, ръководещ управление „Надзор по инвестиционната дейност“ към КФН и БФБ.
- **Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 31 март 2022 г.**

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.). Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия доклад, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 31 март 2022 г.

- **Промени в контролни и управителни органи**

През 2021 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на дружеството.

- **Увеличение на капитала:**

През 2021 г. няма увеличение на акционерния капитал.

Общият брой акции съставляващи капитала на дружеството – 68 979 758 броя с номинал 1 лв. на обща стойност 68 979 758 лв.

- **Преобразуване на дружеството**

През 2021 г. няма взети решения за преобразуване на дружеството и извършване на структурни промени.

- **Общи събрания**

На 30.06.2021 г. бе проведено редовно Общо събрание на акционерите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с което бяха приети доклада за дейността за 2020 г., доклада на независимия одитор за 2020 г., одитирания финансов отчет за 2020 г. и бе избран регистриран одитор на финансовия отчет за 2021 г.

- **Вътрешна информация**

Вътрешната информация за Велграф Асет Мениджмънт АД по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през 2021 година е публикувана:

- на електронната страница на дружеството [Velgraf.com](https://www.velgraf.com/) в раздел „За акционери“- <https://www.velgraf.com/%d0%b7%d0%b0-%d0%b0%d0%ba%d1%86%d0%b8%d0%be%d0%bd%d0%b5%d1%80%d0%b8/>,
- както и в медията [Infostock.bg](https://www.infostock.bg/) - <https://www.infostock.bg/infostock/control/statements/1VXA>, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

1. Преглед на дейността

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 12.05.2020 г. Народното събрание прие промени в Закона за здравето, които са обнародвани в извънредния брой 44 на Държавен вестник от 13.05.2020 г. След отмяната на извънредното положение с решение на Министерски съвет от 14 май 2020 г. в страната е обявена извънредна епидемиологична обстановка. Въпреки официалното отпадане на извънредното положение, последните промени в Закона за здравето и въвеждането на извънредната епидемиологична обстановка оставиха в сила част от мерките, въведени у нас, с цел ограничаване разпространението на COVID-19. Занапред ще продължават да са в сила и икономическите, здравните и социалните мерки, въведени заради епидемията.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Дружеството изпълнява всички наложени мерки, във връзка с предпазване от COVID-19. Ръководството текущо следи за поява на рискове и респективно на негативни последици от пандемията, като прави текущо оценки за възможните ефекти върху активите, пасивите и дейността на Дружеството, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на дружеството, показва, че в съответния сектор, в който „Велграф Асет Мениджмънт“ АД извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на дружеството. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Дружеството.

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти. Намалението на приходите е с около 4% спрямо 2020 г.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Дружеството не е отчело забавяне на услуги, които биха навредили негативно върху дейността му. „Велграф Асет мениджмънт“ АД не е преустановило дейности или услуги, който предлага на своите клиенти.

- През 2021 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Дружеството не е имало необходимост да освобождава персонал.

- Една част от персонала продължава да работи периодично от вкъщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Дружеството и изпълнението на инвестиционните му проекти.

- Дружеството констатира лек спад в събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му. Въпреки това, Дружеството редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие и не се е налагало да предоговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Дружеството се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Дружеството през 2021 г.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до хаос на световните финансови пазари. Цената на петрола и природния газ скочиха драстично. Това увеличение на цените ще се отрази негативно на световната икономика, ще допринесе за инфлацията, която вече е увеличена в следствие на пандемията. Въпреки това пазарът на петрол очаква това увеличение да бъде временно, което от своя страна не води до затягането на мерките от страна на централните банки.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2. Основни финансово-икономически показатели

Показател	2021 г.	2020 г.	изменение
Общо приходи от дейността (хил. лв.)	7 290	7 451	(161)
Общо разходи от дейността (хил. лв.)	4 310	4 148	162
Текуща печалба преди данъци (хил. лв.)	106	1158	(1052)
Текуща печалба за годината след данъци (хил. лв.)	78	199	(121)
Обща сума на активите (хил. лв.)	230 007	203 590	26 417
Краткосрочни активи (хил. лв.)	88 692	67 092	21 600
Обща сума на пасивите (хил. лв.)	230 007	203 590	26 417
Краткосрочни пасиви (хил. лв.)	57 805	30 015	27 790
Дългосрочни пасиви (хил. лв.)	55 373	56 824	(1451)

Пасивите възлизат на 113 178 хил. лв. и са с 26 339 хил. лв. повече от предходната година.

Като структура пасивите се разделят на:

- дългосрочни	55 373	75.99 %
- краткосрочни	57 805	24.01 %

Важен индикатор за фирмата е положителния нетен оборотен капитал в размер на 29 405 хил. лв.

Анализ на активите

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31 декември 2021 г., са в размер на 230 007 хил. лв. съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в отчета за финансовото състояние. Всички активи, включени годишния отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от ОСА.

- Дълготрайните материални активи (ДМА) се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на ДМА се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дружеството няма консервирани ДМА към датата на съставяне на годишния отчет.

- Инвестициите в дъщерни предприятия са с балансова стойност 27 604 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.
- Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.
- Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване и по модел на справедливата стойност. През разглеждания период Дружеството е отдавало под наем част от инвестиционните си имоти. Към 31.12.2021 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 74 110 хил. лв.
- През отчетния период Дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.
- Дългосрочни финансови активи – представляват вземания по договори за цесия в размер на 1 661 хил. лв.
- Текущите активи към 31.12.2021 г. са в размер на 88 692 хил. лв., от които краткосрочни финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата в размер 35 145 хил. лв., аванси за придобиване на вземания 28 713 хил. лв., търговски и други вземания 21 909 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 2 647 хил. лв. и парични средства в размер на 278 хил.

Управлението няма намерение в рамките на 2022 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

Анализ на пасивите

- Собственият капитал на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2021 година е в размер на 116 829 хил. лв., като е нараснал с 78 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 116 751 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Към 31.12.2021 г. акционерният капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на “Велграф Асет Мениджмънт” АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2021 г. са в размер на 113 178 хил. лв.

Управлението не разполага с информация за наличие на бъдещи или предприети за реализация намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на пасивите, посочени в отчета за финансовото състояние.

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния отчет за финансовото състояние към 31.12.2021 година.

III. Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход

През разглеждания период към 31.12.2021 г. нетните приходи от продажби на услуги, свързани с имоти, които са отразени в годишния финансов отчет на Дружеството са в размер на 6 826 хил. лв.

1. Приходи от услуги

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата

сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите за 2021 година е 78.81%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 464 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1 371 хил. лв., представляващи 15.82% от общата сума на приходите.

През 2021 г. Дружеството не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

Приходите от услуги на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 021	4 868
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 805	2 243
	6 826	7 111

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Дружеството са запазили величината си през текущата година спрямо данните от предходния отчетен период.

- Информация за лицата, с относителен дял над 10% от общо приходите от услуги свързани с имоти /хил. лв./:

Дружество	Приходи	Дял %/
ЦКБ Сила АД	600	11.95

Други приходи

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Неустойка	400	200
Обезщетение	-	121
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	18	18
Други	46	1
	464	340

Разходи

Разходите по икономически елементи за 2021 г. са в размер, както следва: разходи за материали – 32 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 327 хил. лв., разходи за персонала – 495 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи - 731 хил. лв. и други разходи в размер на 1 725 хил. лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 4 245 хил. лв.

Дружеството е реализирало печалба от дейността /преди данъци/ в размер на 106 хил. лв.

Тези резултати са нетни, не са повлияни от сделки и операции, които са необичайни за Дружеството и от обстоятелства от изключително или неповтарящо се естество или промени в счетоводната политика.

Законодателство и договореност

Ние не разполагаме с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на финансовите отчети и данъчните декларации), които в случай че има такива и бъдат открити, биха могли да доведат до сериозни санкции или загуби за нашето дружество и като такива би трябвало да бъдат отразени или оповестени във финансовите отчети, включително и като основа за възникване на бъдещи или настоящи загуби или задължения от непредвидени събития.

Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерно предприятие, дружествата в групата на „КИБУЛ“ ЕООД и ключов управленски персонал.

През 2021 г. “Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ Сделки със собствениците

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
предоставен депозит	-	1 750
предоставен заем	-	951
плащания по получени заеми	-	302
плащания по предоставени заеми	-	23
начислени лихви по предоставени заеми	109	40
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	20	-

➤ Разчети със свързани лица в края на годината

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 765	1 774
Предоставен заем и начислени лихви	976	967
Депозит	17	17
	2 758	2 758
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	23	3
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(134)	(134)
Общо вземания от свързани лица	2 647	2 627

➤ **Задължения към свързани лица**

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
Лихва	1	1
	<hr/> 1	<hr/> 1

Тези, както и всички останали операции и сделки са осъществявани при условия, аналогични на взаимоотношенията, като тези при независими лица и обичайни търговски сделки.

Тенденции, събития и рискове през 2022 г., за които има голяма вероятност да окажат влияние върху дейността на дружеството.

Пандемията от КОВИД 19 доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации. Велграф Асет Мениджмънт АД не е кандидатствала и не е получавала такава помощ през периода.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството през 2022 година, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19.

Възможно е пред следващите периоди да се създадат нови възможности за привличане на нови наематели, които трябва да се използват и да им се обърне внимание при приложението на мерки за предотвратяване на последствията от кризата.

Дружеството е изложено на различни видове рискове във връзка с основната си дейност и по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

По - голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2021 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 0.79 % (за 2020 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2020 г.: 6.00 %).

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2021 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (+/- 0.8%)	(88)	88	(88)	88
Заеми (+/- 6%)	(43)	43	(43)	43
Заеми (+/- 2.5%)	(11)	11	(11)	11

31 декември 2020 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (РЛПККК 0.79 %)	(240)	240	(240)	240
Заеми (БЛП 6 %)	(65)	65	(65)	65

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	73 655	48 131
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	14 759	16 512
Балансова стойност	88 414	64 643

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови

активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2021 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	577	51 073	42 436	8 439
Задължения по лизингови договори	-	47	115	-
Търговски и други задължения	1 207	3 071	-	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	1 785	54 191	42 551	8 439

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	529	22 554	4 322	47 035
Задължения по лизингови договори	-	111	162	-
Търговски и други задължения	636	3 209	-	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	1 166	25 874	4 484	47 035

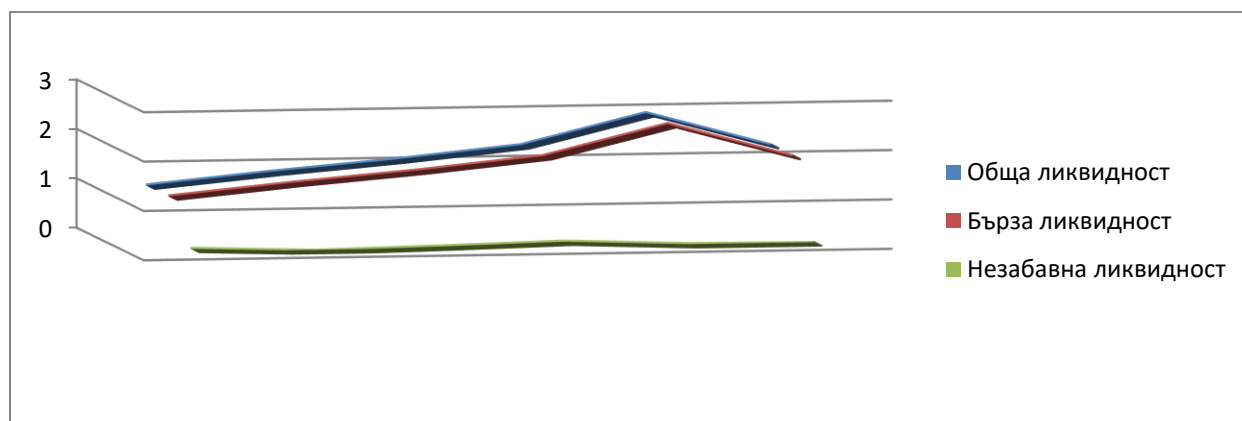
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

От долната таблица и графика се вижда, че показателят за незабавна ликвидност се е подобрил значително спрямо предходния отчетен период. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2016
Обща ликвидност	1.53	2.23	1.62	1.37	1.26	0.92
Бърза ликвидност	1.53	2.23	1.62	1.37	1.26	0.92
Незабавна ликвидност	0.005	0.02	0.11	0.05	0.48	0.11

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

1. Коефициент на обща ликвидност: $(\text{краткотрайни активи})/(\text{краткосрочни задължения})$;
2. Коефициент на бърза ликвидност: $(\text{краткосрочни вземания} + \text{краткосрочни инвестиции} + \text{парични средства})/(\text{краткосрочни задължения})$
3. Коефициент на незабавна ликвидност: $(\text{краткосрочни инвестиции} + \text{парични средства})/(\text{текущи задължения})$



Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и текущи търговски вземания. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

Механизми и техники на Емитента за оптимизиране и управление на риска за Емитента

Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД, които включват следните основни направления:

- ❖ инвестиционна политика;
- ❖ пазарен дял;
- ❖ финансови показатели;
- ❖ оптимизиране структурата, качеството и възвращаемостта на активите на дружеството;

Дейността на “Велграф Асет Мениджмънт” АД по отношение управлението на риска е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

- ❖ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството;

- ❖ ценова политика;
- ❖ състояние и динамика на инвестициите на дружеството и тенденции за тяхното най-ефективно използване;
- ❖ ефективно управление на паричните потоци на Дружеството.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване, с изключение на посоченото, по-долу:

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия индивидуален финансов отчет, беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 март 2022 г.

С оглед на продължаващата пандемия с коронавирус, Ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на потенциална нова вълна или щам върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че при затихващ ефект, потенциалното въздействието би могло да доведе до по-слаба волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството и по-малка вероятност за негативни ефекти върху дейността му. Отпадането на въведените извънредни мерки и ограничения от различните държави и правителства ще повлияе положително на икономическата активност.

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Започналите военни действия на територията на Република Украйна и свързаните с тях мерки, които бяха въведени от държавите от Европейския съюз, вкл. България спрямо Русия (Руска Федерация) и реципрочно - пораждат геополитическо, макроикономическо и пазарно напрежение, чието изражение са високите цени на стоки, енергийни ресурси, инфлация и пазарни колебания.

Във връзка с несигурността и продължителността на конфликта в Украйна, ръководството не разполага с точна оценка относно икономическите последици. Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Редица компании напуснаха руския пазар. Наблюдава се съществено повишение в цените на енергията и пшеницата, които допълнително засилват инфлацията, породена от нарушените вериги на доставки и от възстановяването от пандемията от COVID-19. Дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД може да бъде засегната от глобална криза и фалиране на значителна част от малкия и среден бизнес в България, които са основните клиенти на Дружеството.

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Задачата на Дружеството е да осъществява своята дейност по управление на финансовите си ресурси, така че да увеличава непрекъснато своята икономическа ефективност и възможности, развивайки способностите и потенциала на човешките и технологичните си ресурси в интерес на своите акционери, кредитори, клиенти и доставчици на обществото като цяло.

Стратегията на Дружеството за развитие предвижда, изградената система за вътрешен контрол и системата да управление на риска да спомогнат за постигане на следните ефекти :

- Постигане на икономически резултати на равнища, които да защитават интересите на акционерите, като гарантират максимална доходност при допустими нива на риск. Диверсификация на вложенията и дейността.
- Постигане на по-висока икономическа ефективност чрез внедряване на нови технологии, подобряване на организационната структура на Дружеството, усъвършенстване

организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор.

- Увеличаване на пазарния дял на Дружеството.
- Разработване и внедряване на единна концепция за развойна и иновационна дейност, маркетинг и развитие на пазарите.
- Внедряване на системи и програми за повишаване на квалификацията и професионалните умения на заетите в групата на холдинга.

Съществуващите системи за вътрешен контрол и за управление на рискове позволяват да се минимизират пазарните рискове, рисковете свързани с финансовата дейност /валутни рискове, рискове свързани с промени в лихвените равнища, рискове, свързани с паричните потоци, рискове, свързани с вземането на инвестиционни решения/

С оглед направената оценка на очакваните потоци, съгласно финансовия бюджет през 2022 г. и на продължаващата подкрепа на основните акционери, ръководството декларира, че Дружеството ще продължи дейността си за погасяване задълженията си към кредиторите и закупуване на нови имоти.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

„Велграф Асет Мениджмънт” АД през 2021 г. не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

6. Информация, изисквана по реда на чл. 187 „д” и чл. 247 от Търговския закон

• Информация по чл. 187 „д”

- а) Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции през 2021 г.;
- б) Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

• Информация по чл. 247 от Търговския закон

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>84</u>	<u>84</u>

7. Информация за наличието на клонове на дружеството

„Велграф Асет Мениджмънт” АД няма налични клонове.

8. Информация за използваните от дружеството финансови инструменти

Акциите на Велграф Асет Мениджмънт” АД се търгуват на БФБ с Борсов код: VAM и ISIN код: BG11000010104.

За периода 2021 г. на БФБ са търгувани 1 627 855 лота /1 лот = 1 акция/

Велграф Асет Мениджмънт АД
Годишен доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Минимална цена: 4.10 лева;

Максимална цена: 4.30 лева;

Средна цена: 4.271 лева.

Велграф Асет Мениджмънт АД има издаден LEI код 8945007S205Q8ERIPD19, съгласно изискването на чл.79б от ЗППЦК.

Облигациите на Велграф Асет Мениджмънт АД се търгуват на БФБ с Борсов код VAMB и ISIN код: BG2100006209

За периода 2021 г. на БФБ са търгувани 2 145 лота /1 лот = 1 облигация/

Минимална цена: 100.55 лева;

Максимална цена: 100.70 лева;

Средна цена: 100.639 лева.

Информация съгласно Приложение № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква "а" и т. 2, буква "а"

- 1. 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.**

Приходи от продажба на услуги /наеми на имоти, класифицирани като инвестиционни:

Имоти	Годишен приход
Адм. сграда Ж.Кюри	768 743 лв.
Летище	147 180 лв.
Работни места	1 500 000 лв.
Пловдив сграда	80 039 лв.
Хасково	190 745 лв.
с. Рогош	83 941 лв.
Пловдив паркинг	10 335 лв.
Шабла	872 лв.
Провадия	38 855 лв.
Шумен	57 826 лв.
ЦКБ Омуртаг	2 905 лв.
ЦКБ Пазарджик	64 487 лв.
ЦКБ Варна - Сливница	50 460 лв.
ЦКБ Балчик	158 422 лв.
ЦКБ Варна - Отец Паисий	44 406 лв.
ЦКБ Бургас	68 529 лв.
Габрово	1 093 лв.
Търговище	79 385 лв.

Имоти	Годишен приход
Силистра	4 621 лв.
Илиянци	9 600 лв.
Тервел	5 732 лв.
Ловеч	57 174 лв.
Луковит	1 192 лв.
Генерал Тошево	7 лв.
Варна	285 590 лв.
Сливен	123 189 лв.
Нова Загора - хлебозавод	4 400 лв.
ЦКБ Плевен	193 629 лв.
ЦКБ Русе	119 990 лв.
ЦКБ Люлин	134 120 лв.
ЦКБ Разград	102 660 лв.
ЦКБ Велико Търново	86 300 лв.
ЦКБ Пловдив	185 910 лв.
Автошкола Варна	358 154 лв.

Приходи от учредено вещно право на ползване на имоти, класифицирани като инвестиционни:

Имоти	Годишен приход
Благоевград;	46 415.40
Варна;	595 833,36
Видин;	9 999.96
Г.Тошево;	108 768.24
Габрово;	72 509.04
Горна Оряховица;	9 916.68
Ловеч;	12 333,36
Луковит;	9 802.92
Плевен;	45 305.15
Разлог;	133 080.60
Свиленград;	37 575.00
Севлиево;	20 968.56
Силистра;	20 468.16
Силистра-гаражи;	24 467.76
Силистра-сграда;	124 448.28
Сливен;	20 555.88
Стара Загора;	22 508.40
Тервел;	167 220.60
Тетевен;	15 536.28
Търговище;	64 732.20
Хасково;	8 150,52
Шабла;	31 709.88
Шумен;	62 921.52
Шумен;	147 691.20

2. 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.

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите за 2021 година е 78.81%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 464 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1 371 хил. лв., представляващи 15.82% от общата сума на приходите.

През 2021 г. Дружеството не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

Информация за лицата, с относителен дял над 10% от общо приходите от услуги свързани с имоти /хил. лв./:

Дружество	Приходи	Дял /%/
ЦКБ Сила АД	600	11,95

Други приходи

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Неустойка	400	200
Обезщетение	-	121
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	18	18
Други	46	1
	464	340

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2021 година Дружеството е било страна по сделки, които биха били от съществено значение за бъдещето му развитие съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

На 18.08.2020 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове. На 08.03.2021 г. сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД е приключена и „Велграф Асет Мениджмънт“ АД придобива 108 068 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един на обща стойност 18 880 000 лв.

През периода на четвъртото тримесечие, на 19.10.2021 г. Дружеството е закупило имот бивш „Хлебозавод“, с адрес гр. Нова Загора, ул. „Цар Освободител“ № 61Г. РЗП на сградите е 1 890 кв.м. ведно с прилежащите сгради /складове/. Площта на поземлените имоти е като следва: 3365 кв.м., 706 кв.м., 3 479 кв.м и 3 311 кв.м. в едно с трайни насаждения върху тях, закупени за цена общо в размер на 1 347 хил. лева.

4. 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.

През 2021 г. Дружество „Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма сключени сделки извън обичайната му дейност, които да се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица през отчетния период са както следва:

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерно предприятие, дружествата в групата на „КИБУЛ“ ЕООД и ключов управленски персонал.

През 2021 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
предоставен депозит	-	1 750
предоставен заем	-	951
плащания по получени заеми	-	302
плащания по предоставени заеми	-	23
начислени лихви по предоставени заеми	109	40
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	20	-

➤ **Разчети със свързани лица в края на годината**

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 765	1 774
Предоставен заем и начислени лихви	976	967
Депозит	17	17
	2 758	2 758
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	23	3
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(134)	(134)
Общо вземания от свързани лица	2 647	2 627

➤ Задължения към свързани лица

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
Лихва	1	1
	1	1

Тези, както и всички останали операции и сделки са осъществявани при условия, аналогични на взаимоотношенията, като тези при независими лица и обичайни търговски сделки.

5. 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.

Няма събития с необичаен за Дружеството характер, които биха имали влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на 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.

Няма сделки, водени извън балансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

7. 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.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия /лева/:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2021	Участие	2020	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 714	88.29%	-	
			27 604		18 890	

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността.

През 2021 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди. По договор за банков кредит е учреден особен залог на 1 495 000 бр. акции на И Ар Джи Капитал АДСИЦ.

На 18.08.2020 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове. На 08.03.2021 г. сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД е приключена и „Велграф Асет Мениджмънт“ АД придобива 108 068 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един.

През август 2021 г. Дружеството придобива право на контрол, след търгово изкупуване на акции над „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ и рекласифицира инвестицията си от финансов инструмент в дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	2021 хил. лв.	2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	16 130	17 618
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1 689)	(1 392)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност	<u>14 441</u>	<u>16 226</u>
Предоставени заеми	6 666	6 502
Коректив за очаквани кредитни загуби	(721)	(487)
Балансова стойност предоставени заеми	<u>5 945</u>	<u>6 015</u>
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	<u>20 386</u>	<u>22 241</u>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	13 629	15 482
Договорни фондове	100	
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	<u>14 759</u>	<u>16 512</u>
Общо краткосрочни финансови активи	<u>35 145</u>	<u>38 753</u>

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2021 г., в размер на 16 130 хил. лв. (2020 г.: 17 618 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2022 г. Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2021 г. в размер на 6 666 хил. лв. (2020 г.: 6 502 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

През периода Дружеството е придобило 599 500 броя дяла от „НДФ Конкорд Фонд 7 Саут“ на стойност 7 433 800 лв., представляващи 9.53% от неговия капитал.

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции и 14 954 431 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на индивидуалния финансов отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството е направил анализ на финансовите показатели на емитента и счита, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2021 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, освен упоменатите вече сделки със свързани лица е било страна по други договори, свързани с получаване на заеми. Заемите, отразени в годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството, включват:

Банкови и други заеми:

1. Финансови пасиви	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	102 525	74 440
Задължения по лизингови договори	162	273
Търговски и други задължения	4 278	3 845
Задължения към свързани лица	1	1
	106 966	78 59

2. Получени заеми от финансови предприятия:

През отчетния период Дружеството не е било страна по договори, свързани с финансиране от финансови предприятия.

Действащите договори за банкови кредити са описани по-долу, както следва:

- Дружеството е сключило договор за банков кредит с реф 05000КР-АА-1498 на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК от 0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%. Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, кв.2, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.
- Дружеството е сключило договор за предоставяне на кредит овърдрафт с реф 05000РО-АА-0031 на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 28.10.2020 г. е определен лимит в размер на 21 200 хил. лв. със срок до 23.06.2022 г. Договорът е с плаващ лихвен

- процент изчислен като сбор РЛПККК от 0.79% плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху Централна административна сграда заедно с прилежащо дворно място. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Шумен, договорна ипотека върху Масивна двуетажна сграда със сутерен, находящ се в гр. Разлог, договорна ипотека върху три броя поземлени имоти, ведно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна 12, договорна ипотека върху поземлен имот и построената в него триетажна административно делова сграда – банков офис, находящ се в гр. Варна, ул. Съборна 58А;
- Дружеството е сключило договор за банков кредит с реф.80600КР-АА-3531 на 23.12.2014 г. и споразумение от 21.12.2018 г. за сума в размер на 2 640 хил. лв. с цел закупуване на недвижим имот. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 23.12.2024 г. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент плюс 1.5%. Направеното обезпечение с договорна ипотека върху УПИ в гр. Варна, ул. Цар Симеон 31 по банков заем с номер 80600КР-АБ-3531 от дата 23.12.2014 г.
 - Дружеството е сключило договор за банков кредит № 80800КР-АА-3474 на 20.02.2008 г. за сума в размер на 707 хил. евро, с краен срок за погасяване 20.02.2022 г. Договорът е с годишен лихвен процент 5.9%. Обезпеченията по заема са: договорна ипотека върху Банков Офис със застроена площ от 240.84 кв.м., находящи се в гр. Балчик, обл. Добрич, ул. "Приморска", собственост на Велграф Асет Мениджмънт АД. Поръчителство от КИБУЛ ЕООД – 1 134 хил. лв.
 - Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000РО-АА-0146/04.11.2021 г. за сума в размер на 28 500 хил. лева, с краен срок до 04.11.2022 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РБПККК, чиято стойност към датата на сключване на настоящия договор е 0.79% плюс надбавка от 1.41 пункта, но не по-малко от 2.2 %. Обезпеченията по заема са: ипотека върху централна административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс със застроена площ от 382 кв.м., склад със застроена площ от 635 кв.м., заедно с правото на собственост върху поземления имот, върху който са сградите, ипотека на девет броя УПИ, находящи се в гр. София, район Слатина, местност Летищен комплекс, особен залог на 1 495 000 бр. акции на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции на Актив Пропъртис АДСИЦ и 14 954 431 бр. акции от капитала на Toxotis Investments Public LTD, договорна ипотека на имот, находящ се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31, застроен на площ от 519.95 кв.м., с обща разгърнатата площ 3 221.89 кв.м.
 - Договор за банков кредит №12500КР-АА-0050/01.11.2021 г. за сума в размер на 500 хил. лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 07 пункта. Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.
 - Договор за банков кредит на дъщерно дружество с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4.50 % годишен ЛПР.

9. 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 цели.

Предоставените краткосрочни заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2021 г. в размер на 6 891 хил. лв. Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5% и падежи в рамките на 2022 година.

През отчетния период Дружеството не е предоставяло дългосрочни заеми, включително и гаранции и/или поемане на задължения към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2021 г. Дружеството не емитирало ценни книжа. Средствата, набрани от първичното частно пласиране на емисия облигации са използвани за:

- Придобиване на недвижими имоти - търговски и офис площи, както и индустриални площи, с които Емитентът да генерира регулярни приходи под формата на наеми.
- Придобиване на финансови инструменти на компании, инвестиращи в недвижими имоти, чрез които Емитентът предвижда да реализира приходи под формата на капиталова и дивидентна доходност.

Диверсификацията на изразходването на средствата от облигационния заем осигурява и разширява инвестиционните възможности в така създалата се ситуация от разпространението на Covid-19, последвалото извънредно положение и динамична икономическа среда, като по този начин се осигурява по-широка обхватност, гъвкавост и многообразност в естеството на генериране на паричните потоци в приходната част.

Във връзка с горепосоченото, Дружеството е осъществила комуникация с всички облигационери по надлежния ред.

Част от нетните постъпления от облигационния заем в размер на 39 096 хил. лв. са използвани в следните направления, съгласно посочените по-горе главни направления в на изразходването на средствата от Облигационния заем:

- Инвестиции на стойност 22 146 хил. лв. за придобиване на недвижими имоти;
- Извършени плащания в размер на 18 880 хил. лв. за покупка на 100 % от капитала на дружество, в процес на придобиване, което се очаква да приключи през първата половина на 2021 г., с обособени търговски площи, находящи се в гр. Русе. Към датата на изготвяне на този Документ продължават правни процедури по регистрация на дружеството в ТРРЮЛНЦ, регистрация на имота в Имотния регистър и в други относими институции. След приключването им ще бъде финализирано прехвърлянето на собствеността в полза на „Велграф Асет Мениджмънт“ АДСИЦ.
- Придобит недвижим имот за сумата от 259 хил. лв., представляващ самостоятелен обект в сграда на две нива със застроена площ от 241 кв.м., находящ се в гр. Харманли;
- Придобит недвижим имот за сумата от 2 577 хил. лв. – самостоятелно обособена част от административна сграда, състояща се от офис помещения с разгъната застроена площ от 733 кв. м. и земя – находящ се в централната част на гр. Балчик;

- Придобит недвижим имот за сумата от 430 хил. лв. – оборудван банков офис, представляващ самостоятелен обект в сграда, с включени гаражни паркоместа, находящ се в гр. Плевен
- Извършени плащания по предварителни договори за покупка на дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти на стойност 5 765 хил. лв.;
- Сума в размер на 1 100 хил. лв., представляваща част от заплатена сума размер на 3 230 хил. лв., по договор за придобиване на 100 % от капитала на дружество, с обособени недвижими имоти с разгърната застроена площ (РЗП) от 1 308 кв.м., представляващи индустриални сгради, находящи се в гр. София, район Слатина, в близост до Летище София;
- Сума в размер на 4 665 хил. лв. по договор за придобиване на 100 % от капитала на дружество, притежаващо поземлен имот с площ 13 131 кв. м. и прилежащи индустриални сгради с РЗП 11 419 кв. м., находящи се в индустриална зона в северната част на гр. София.
- Инвестиции в размер на 8 422 хил. лв. за придобиване 728 657 бр. акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява придобито дялово участие в размер на 33.24 % от капитала на дружеството;
- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството е с регистриран капитал от 19 728 099 лева, разпределен в 2 192 011 броя акции, с номинална стойност 9 лева. Дружеството е публично и неговите акции се търгуват на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на „Българска фондова борса“ АД. С инвестицията, емитентът цели получаване на капиталова печалба, изразяваща се положителната разлика при сделки с акции на дружеството и дивидентна доходност, свързана със статута на дружеството, което е задължено да разпределя като дивидент 90 % от печалбата си, преобразувана съгласно ЗДСИЦ;
- Инвестиции в размер на 380 хил. лв. за възлагане на външен доставчик (специализирана фирма) за проектиране и изграждане на когенерационни мощности и подстанции за производство на електрически ток, чрез природен газ в собствени имоти на дружеството.;
- По този начин ще се осигури независимост от централната електроснабдителна мрежа, ще се гарантира сигурността на електрозахранването, както и ще се намалят енергийните разходи. Използването на когенератори, захранвани с газово гориво е едно от най-перспективните решения. Когенерацията е процес на едновременно производство на електрическа и топлинна енергия, поради което често когенерационните модули биват наричани мини ТЕЦ. Използването им позволява автономно производство на електроенергия и топлина. Ефективността на използване на топлинните ресурси в когенерационните модули е с 30-40 % по-висока в сравнение с разделното производство на електроенергия и топлина. Към момента плановете на дружеството са за задоволяване най-вече на вътрешното потребление на електроенергия на собствените обекти, с възможност за външна реализация в случай че собствените потребности за ползване са под оптимално генерираните и е налице излишък;
- Предоставен краткосрочен (до 1 г.) депозит в размер на 1 750 хил. лв. на юридическо лице;
- Дружеството планира да използва депозиранияте средства за инвестиции в недвижими имоти, като предоставената сума може да бъде дислоцирана за плащане всеки момент, при осъществяване на нови инвестиции, без това да генерира допълнителни разходи. За периода до реализиране на инвестициите Групата е договорила лихвен доход в размер на 2.5 % на годишна база, което според данните за текущата лихвена статистика, обявена от БНБ (<https://www.bnb.bg>) е над средните пазарни нива;

- Извършено краткосрочно финансиране в размер на 500 хил. лв. при годишен лихвен процент в размер на 4.5% за разработване на недвижим имот, собственост на юридическо лице, за което не е налице хипотезата за свързаност с Емитента и/или дружествата в Групата на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.
- Дружеството води преговори за придобиване на горепосоченият имот, представляващ земя, находящ се в близост до гр. Никозия, Кипър, като към настоящия момент няма поети ангажименти и конкретни договорености между страните. Предоставеният заем е с цел документално и архитектурно проектиране и не е обвързан с придобиването на имота, чиято цена към датата на настоящия проспект е обект на договаряне. За по-нататъшното финансиране във връзка със заплащането и реализирането на горепосочения инвестиционен проект се предвижда да бъдат използвани в комбинация собствени и привлечени средства (банково финансиране) и не се планира да бъдат използвани средства от настоящия облигационен заем.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Неприложимо.

12. 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.

През отчетната 2021 г. Дружеството е обслужвало задълженията си в уговорените срокове и или е сключвало споразумения за разсрочването им.

Краткосрочните активи значително превишават краткосрочните пасиви, което показва че Дружеството разполага с достатъчно ресурси за покриване на краткосрочните си задължения.

Управителните органи на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД прилагат програмата за подобряване на финансовата дисциплина относно оптимизиране събираемостта на паричните средства, както и реализиране на възможности за привличане на оборотен капитал.

13. 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.

Предположенията за възможностите за реализация на инвестиционните намерения са направени на база оценка на разходите, въз основа на историческата финансова информация, състоянието на текущите разходи и прогноза за разходите до края на годината, както и приходите от цялостната дейност на дружеството и възможностите за увеличаване на привлечения капитал. Основната част от приходите на дружеството ще се формират от реализация на готова продукция, в съответствие с търсенето и предлагането и възможност за реализация на нови нетрадиционни пазари. Инвестиционните намерения на дружеството са изготвени на база анализ на съществуващото оборудване, необходимостта от преустройство, реконструкция, модернизация и закупуване на ново оборудване, съобразени с новите изисквания за производството на гъвкави опаковки и съвременните технологии за производство на тези продукти. Съобразена е и възможността за финансиране за 2022 г., и през следващите години, на база начисляваните амортизации и възможно финансиране за закупуване на оборудването и другите инвестиционни мероприятия. Предвижда се използването на собствени ресурси на Дружеството. През отчетната 2021 г. предметът на дейност на дружеството е непроменен. Стратегията е насочена предимно към увеличаване на пазарния дял

чрез закупуване на нови имоти, подходящи за основната дейност на дружеството, оптимизиране на разходите, постигане на положителни финансови резултати, а от там и повишаване на доходността.

14. 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.

Няма промяна на основните принципи на управление.

15. 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.

Задачата на дружество "Велграф Асет Мениджмънт" АД е да осъществява своята дейност по управление на финансовите си ресурси така, че да увеличава непрекъснато своята икономическа ефективност и възможности, развивайки способностите и потенциала на човешките и технологичните си ресурси в интерес на своите акционери, кредитори, клиенти и доставчици на обществото като цяло.

Стратегията на дружеството за развитие предвижда, изградената система за вътрешен контрол и системата за управление на риска да спомогнат за постигане на следните ефекти:

- Постигане на икономически резултати на равнища, които да защитават интересите на акционерите, като гарантират максимална доходност при допустими нива на риск. Диверсификация на вложенията и дейността.
- Постигане на по-висока икономическа ефективност чрез внедряване на нови технологии, подобряване на организационната структура на дружеството, усъвършенстване организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор.
- Вдигане на обемите на производство и увеличаване на пазарния дял на произвежданите изделия.
- Разработване и внедряване на единна концепция за развойна и иновационна дейност, маркетинг и развитие на пазарите.
- Внедряване на системи и програми за повишаване на квалификацията и професионалните умения на заетите в групата на холдинга.

Съществуващите системи за вътрешен контрол и за управление на рисковете позволяват да се минимизират пазарните рискове, рисковете свързани с финансовата дейност /валутни рискове, рискове свързани с промени в лихвените равнища, рискове, свързани с паричните потоци, рискове, свързани с вземането на инвестиционни решения/

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2021 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на Дружеството.

17. За публичните дружества - 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.

Членовете на Съвета на директорите не притежават опции върху негови ценни книжа.

18. 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.

Няма известни 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.

19. 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.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания или задължения на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

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

Преслав Живков
Р. България,
София, бул. „Брюксел” №1
0882 548 324
email: p.zhivkov@velgraf.com

21. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

Не е приложимо

22. Друга информация по преценка на дружеството.

II. Информация по приложение 3 към чл. 10, т.2

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма такива

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционер	Брой притежавани акции	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94

Акциите, които притежават акционерите с 5% и повече от 5%, са безналични, поименни, с право на глас в Общото събрание на дружеството.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

В дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

В дружеството няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

В дружеството няма съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

IV. Нефинансова декларация по чл.48 от Закона за счетоводството

Дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД, позовавайки се на основание чл.50 от Закона за счетоводството не изготвя нефинансова декларация, съгласно чл.48 и във връзка с чл.41 от същия закон, тъй като информацията е включена и ще бъде предоставена от дружеството-майка Зърнени храни България.

V. Декларация за целесъобразност управление

Декларация за корпоративно управление

Във връзка с чл . 40 от Закона за счетоводството и съгласно чл.100н, ал.8 от ЗППЦК

Долуподписаният Румен Горанов Цонков в качеството си на Изпълнителен директор на Велграф Асет Мениджмънт АД,

ДЕКЛАРИРАМ :

I. Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД приема и одобрява прилагането и спазването на Националния кодекс за корпоративно управление в дружеството.

Националният кодекс за корпоративно управление в Дружеството е утвърден от Съвета на директорите. Не се прилагат други практики на корпоративно управление в допълнение на приетия от Дружеството Национален кодекс за корпоративно управление.

Дружеството спазва по целесъобразност всички правила на Кодекса за корпоративно управление.

II. Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че Дружеството спазва кодекса, а в случай на отклонение ръководството следва да изясни причините и основанията за това.

1. Органи за управление

Приета е едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите.

- Правомощията и начина на работа на Съвета на директорите се определят от Устава на Дружеството, Правилника за работа на Съвета на директорите и Договорите за овластяване и възлагане на управлението на Изпълнителните директори.

Функции и задължения

Функциите и задълженията на Съвета на директорите са описани в настоящата декларация.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите:

- Общото събрание на акционерите на Велграф Асет Мениджмънт АД избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно Устава на Дружеството;
- При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството;

Структура и компетентност

- Броя на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството;
- Състава на избрания от Общото събрание Съвет на директорите е структуриран по начин, който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството;
- Съвета на директорите съвет осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове;
- Компетенциите, правата и задълженията на членовете на управителните органи следват изискванията на закона, Устава на Дружеството и Правилника за работа;
- Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изискват заеманата от тях позиция. След избор на нови членове същите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството;
- Изборът на членовете на Съвета на директорите става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионални качества на кандидатите за членове.

Възнаграждения

- Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД е разработил конкретна политика за възнагражденията. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията. Възнагражденията са с фиксиран размер.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми.

Конфликт на интереси

- Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.
- Членовете на Съвета на директорите осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица;
- Членовете на Съвета на директорите следят за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива;
- Членовете на Съвета на директорите оповестяват данни за себе си и представят изискуемите от нормативните уредби декларации.
- Комитети
- Работата на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД се подпомага от Одитен комитет;
- Одитния комитет е избран с мандат от 3 г. на Общо събрание на акционерите проведено на 30.06.2021 г. и е в състав:
 1. Надежда Михайлова Георгиева
 2. Йорданка Миткова Флорева
 3. Цветослав Славеев Бойков

2. Одит и Вътрешно-фирмен контрол

- Съвета на директорите, подпомаган от Одитен комитет, писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите на Велграф Асет Мениджмънт АД предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм и Закона за независимия финансов одит;
- Одитния комитет осигурява надзор на дейността на вътрешно-фирмения контрол и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор;
- Изградена е Система за вътрешен контрол, която идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагат тяхното ефективно управление.

3. Защита правата на акционерите

- Съвета на директорите гарантира равно поставеното третиране на всички акционери, защитава техните права и улеснява упражняването им съгласно действащото законодателство и в съответствие с Устава на Дружеството.
- Регистрация на собствеността, предаване или прехвърляне на акции се реализира чрез поддържане на: договор за регистрация на емисията от ценни книжа на Дружеството с Българска фондова борса -София АД,

Договор за поддържане на регистър и водене на книга на акционерите притежаващи безналични акции в Централен депозитар АД; Информация па акционерите се предоставя на място, по телефона, по електронен път, чрез обяви в медиите, както и чрез интегрираните системи за разкриване на информация на Комисията по финансов надзор:

Акционерите се информират за правилата и процедурите за гласуване, съгласно които се свиква и провежда Общите събрания на акционерите; Съвета на директорите по време на Общото събрание осигурява правото на всички акционери да изразяват мнението си и да задават въпроси. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството лично или чрез представители; Съвета на директорите осъществява ефективен контрол като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица съгласно законовите норми; Съвета на директорите организират процедурите и реда за провеждане на Общите събрания на акционерите и предприема действия за насърчаване участието на акционерите в тях; Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание се представят конкретно и ясно без да се въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред. Разпределението на печалбата се обособява като самостоятелна точка от дневния ред; Акционерите могат да получат допълнително информация за своите права за организацията на Общото събрание, материали и проекти за решения на страницата на Дружеството в интернет в раздел Връзки с инвеститорите. Съвета на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание; Съвета на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

4. Разкриване на информация

- Прилагайки принципа на разкриване на информация и прозрачност, ръководството и Директора за връзки с инвеститорите осигуряват своевременно, точно и пълно разкриване на информацията в т.ч. отчети, данни за дейността, промени в устава, структурата на капитала, управителния орган, информация за провежданите Общи събрания на акционерите и всяка важна информация, влияеща върху цената на акциите на Дружеството;
- Информация се разкрива и чрез Инвестор БГ;
- Публичната информация е систематизирана и се съхранява в Дружеството при Директор за връзки с инвеститорите. Тя е на разположение за разкриване и при поискване от акционерите.

5. Заинтересовани лица

Ръководството на Дружеството идентифицира заинтересованите лица в съответствие с изискванията на ЗППЦК и осигурява взаимодействие с тях. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му; Ръководството се съобразява със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика; На заинтересованите лица се предоставя информация за дейността на

Дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, които би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на решения.

III. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Велграф Асет Мениджмънт АД във връзка с процеса на финансовото отчитане и отчетност.

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на Велграф Асет Мениджмънт АД е разработена в резултат на проучвания на добри отчетни и контролни практики в България и на големи групи производители на химически продукти, както и при спазване на националните законови изисквания, включително за лисвани на регулирани пазари компании и групи. Тя е в постоянен процес на наблюдение от страна на ръководството и на доразработване и усъвършенстване.

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на Велграф Асет Мениджмънт АД представлява комплекс от поведенчески и технически принципи, правила, средства, процедури и контролни действия, които са специално разработени и приспособени към спецификата на дружеството, неговата дейност и отчетна система. Тя е насочена към:

- осигуряване на текущо наблюдение и насочване на отчетните дейности спрямо техните цели и очакванията на различните й потребители, и постигане на необходимата им ефективност и ефикасност, вкл. при използването на заетите ресурси; и
- осигуряване на адекватно и своевременно адресиране на установени бизнес рискове, които имат влияние върху финансовата, управленска и оперативна отчетност.

По-специално, тя е разработена по начин, който да създава комфорт на ръководството, че:

- дружеството спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане;
- в дружеството се спазват инструкциите и насоките на висшето ръководство по отношение на отчетността и документацията;
- налице е изискваната ефективност и ефикасност на финансово-счетоводния процес, вкл. консолидация и документалната обосновааност;
- налице е висока степен на сигурност по опазването и поддържането на активите на дружеството, вкл. и превенция от измами и грешки;
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

Основните компоненти на вътрешната контролна система относно финансовото отчитане и отчетност включва:

а) възприемане и спазване на етичните принципи и правила на поведение, които са приети с Етичния кодекс на поведение на служителите на Велграф Асет Мениджмънт АД и по отношение на финансовото отчитане и отчетност и всички свързани с нея процеси, процедури и действия на целия персонал на дружеството;

б) разработване и определяне на оптимална структура от звена, ангажирани в процесите, свързани с финансовата отчетност, с ясно дефинирани отговорности и делегации, правомощия и задължения, вкл. чрез разработени писмени вътрешни документи;

в) разработване на политики за подбор, обучение и развитие на персонала, зает в процесите на счетоводството и финансовата отчетност;

г) разработване, внедряване и поддържане на контролни процедури и правила за всеки етап от процесите, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, е приоритетно постепенно въвеждане на формализирани писмени процедури; и

д) разработване на процедури по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, вкл. разработването на адекватни мерки и действия за тяхното минимизиране;

е) разработване и поддържане на адекватна организация на информационната система, вкл. контроли за достъп, въвеждане, обработка и извличане на данни, промени в системата, разпределение на отговорностите на заетите в нея лица, както и съхранение и опазване на целостта и истинността на данните в системата.

1. *Контролна среда.*

- ✓ Контролната среда обхваща следните елементи: Комуникиране и налагане на почтеност и етични принципи и правила свързани с процесите на счетоводство, финансово отчитане и отчетност.

Дружеството прилага последователно и консервативно разработената счетоводна политика, счетоводните правила и принципи съгласно изискванията на ЗС и МСФО. Не се допуска предубеденост, субективизъм и съзнателни пропуски при изготвяне на оповестяването и приблизителните счетоводни оценки.

В Дружеството се води прозрачна финансова отчетност - комуникиране и налагане на почтеност и етични ценности.

Етичните принципи, залегнали в Етичния кодекс на Дружеството, които следва да се спазват от всички лица, ангажирани пряко или косвено в процесите на финансовото отчитане, включително изготвянето и приемането на приблизителните оценки са следните:

- > обективност;
- > безпристрастност;
- > независимост;
- > консервативност;
- > прозрачност;
- > методологическа обосновааност;
- > последователност;
- > използване на независими експерти.

Тези принципи се прилагат на всички етапи на финансовото отчитане: при избор на счетоводна политика; при прилагане на счетоводната политика на ниво текущо счетоводно отчитане и документооборот; при счетоводно приключване и изпълнение на всички специфични за приключването действия и отчетни операции; при изготвянето и прилагането на приблизителните счетоводни оценки; при изготвянето на публичните финансови отчети и вземането на решения във връзка с тяхното съставяне, особено по отношение на достоверното представяне, цялостната структура и съдържание на отчетите особено относно оповестяванията.

Ефективността на контролите не може да надскочи почтеността и етичните ценности на хората, които ги създават, администрират и наблюдават. Почтеността и етичното поведение са продукт на етичните и поведенчески стандарти на Дружеството, на начина, по който те са комуникирани, както и на начина, по който те се утвърждават на практика. Налагането на почтеността и етичните ценности включва действия на финансовото ръководство за елиминиране или смекчаване на стимулите или изкушенията, които биха могли да подтикнат персонала да се ангажира в непочтени, незаконни или неетични действия във връзка с финансовата отчетност и опазването на активите на Дружеството.

✓ Ангажимент за компетентност

Компетентността представлява познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите и дейностите в счетоводния отдел, които определят длъжностната характеристика на дадено лице.

За да се осъществява текущото счетоводно отчитане на всички стопански операции, които водят до изменение на имущественото и финансовото състояние на Дружеството, както и изготвянето на финансови отчети - междинни и годишни, индивидуални и консолидирани, е необходим компетентен и квалифициран персонал. Подбора на такъв персонал се извършва съгласно приети правила за образование, трудов стаж и професионален опит.

✓ Организационна структура

Установяването на подходяща организационно-управленска структура включва вземане под внимание на основните области на правомощия и отговорности и подходящите йерархични нива на отчетност и докладване. Организационно - управленската структура на Дружеството е изградена в зависимост от неговия размер и характера на дейността.

Организационно - управленската структура на Дружеството се одобрява и приема от Съвета на директорите.

✓ Политика и практика, свързана с човешките ресурси във финансово-счетоводния отдел

Политиката и практиката, свързана с подбора на човешките ресурси, заети в процесите на финансовото отчитане, са пряко свързани със съзнанието за контрол в областта на финансовото отчитане и отчетността.

Разработени са правилата и критериите за подбор на квалифицираните лица в финансово-счетоводния отдел свързани с образователния ценз, предишен професионален опит, минали постижения и доказателства за почтеност и етично поведение.

Професионалното обучение на персонала от финансово-счетоводния отдел е неразделна част от обучението на персонала на Дружеството.

За осигуряването и поддържането на изискващата се компетентност и квалификация на финансово-счетоводния персонал се провежда: първоначално обучение; текущо обучение; участие в ежегодни семинари по измененията в счетоводното, данъчното и осигурителното законодателства; участие в семинари за годишно счетоводно приключване; текущо обучение във връзка с промените в Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти; осигурява се специализирана литература и материали за самообучение.

2. Процес на Дружеството за оценка на риска свързан с финансовото отчитане

За целите на финансовото отчитане, процесът на Дружеството за оценяване на риска включва начина, по който ръководството идентифицира бизнес рисковете, съществени за изготвяне на финансов отчет в съответствие с приложимата за Дружеството обща рамка за финансово отчитане; оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

Рисковете в Велграф Асет Мениджмънт АД, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансови данни, съответстващи на твърденията за вярност, направени от ръководството във финансовия отчет. Ръководството инициира планове, програми и мерки за адресиране на специфични рискове или може да реши да приеме риска въз основа на размера на разходите или други съображения.

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най - значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

Пазарен риск

➤ Валутен риск

По - голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

➤ Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2021 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 0.79 % (за 2020 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2020 г.: 6.00 %).

Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2020 г.

	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	<u>увеличение на лихвения процент</u>	<u>намаление на лихвения процент</u>	<u>увеличение на лихвения процент</u>	<u>намаление на лихвения процент</u>
Заеми (РЛПККК 0.79 %)	(240)	240	(240)	240
Заеми (БЛП 6 %)	(65)	65	-	-

31 декември 2021 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (РЛПККК 0.79 %)	(240)	240	(240)	240
Заеми (БЛП 6 %)	(65)	65	-	-

1. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, които притежава.

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

2. Ликвиден риск

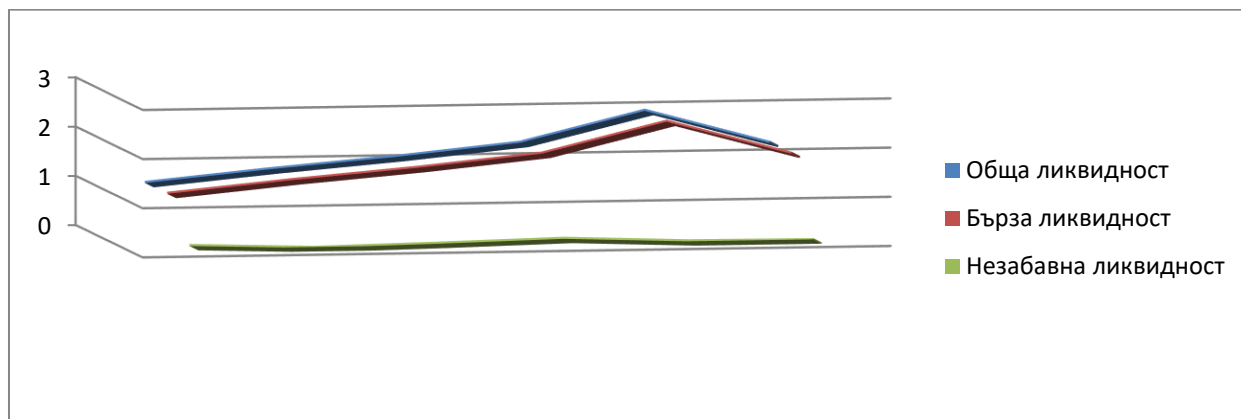
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

От долната таблица и графика се вижда, че показателят за незабавна ликвидност се е подобрил значително спрямо предходния отчетен период. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2016
Обща ликвидност	1,54	2,23	1,62	1,37	1,26	0,92
Бърза ликвидност	1,54	2,23	1,62	1,37	1,26	0,92
Незабавна ликвидност	0,005	0,02	0,11	0,05	0,48	0,11

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

4. Коефициент на обща ликвидност: $(\text{краткотрайни активи})/(\text{краткосрочни задължения})$;
5. Коефициент на бърза ликвидност: $(\text{краткосрочни вземания} + \text{краткосрочни инвестиции} + \text{парични средства})/(\text{краткосрочни задължения})$
6. Коефициент на незабавна ликвидност: $(\text{краткосрочни инвестиции} + \text{парични средства})/(\text{текущи задължения})$



Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от Дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

2. Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти, т.е. намалените наемни равнища биха се отразили негативно на приходите на Дружеството, а при тяхното увеличение респективно ще се повишат и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството.

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на

застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най - добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

5. Забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона.

Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по - нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци, като търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по - големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

6. Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по - голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството са вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвръщаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда

извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в ремонтване на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по - горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

11. Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна

стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

12. Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса (чрез увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др.).

Други рискове

1. Възможни ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

През отчетния период дейността на дружеството беше повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2021 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на дружеството, показва, че в съответния сектор, в който „Велграф Асет Мениджмънт“ АД извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на дружеството. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Дружеството.

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените

ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти. Това наложи гъвкава политика от страна ръководството и вземане на решение за намаляване на някои наемни цени от съществуващите договори. През 2020 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е отчело 47 преждевременно напуснали наемателя, представляващи намаление в приходите с 67 450 лв., но е сключило договори за наем с нови 32 наематели на по-високи наемни цени. Ефект в приходите от наем оказва и изтичането на крайния срок и приключването на единия от договорите за учредено вещно право, което също довежда до спад на приходите на Дружеството. Благодарение на предприетите адекватни действия от страна на ръководството общото намаление на приходите от основна дейност е в размер на 7%, което не оказва съществен ефект върху дейността на Дружеството.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Дружеството не е отчело забавяне на куриерски или други услуги, които биха навредили негативно върху дейността му. „Велграф Асет мениджмънт“ АД не е преустановило дейности или услуги, който предлага на своите клиенти.

- През 2021 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Дружеството не е имало необходимост да освобождава персонал.

- Голяма част от персонала работи периодично от вкъщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Дружеството и изпълнението на инвестиционните му проекти.

- От началото на годината Дружеството констатира по-трудна събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му. Въпреки това, Дружеството редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие и не се е налагало да преговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Дружеството се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Дружеството през 2021 година.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19, но към края на отчетния период и началото на следващи не са предприети действия за реструктуриране на дейностите в Дружеството.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната

информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

В дружеството има утвърдена политика за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания пред КФН, БФБ и медия.

В съответствие с приетата политика дружеството създава и поддържа система за разкриване на финансова информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация и осигури пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Дружеството своевременно оповестява промени в структурата на капитала и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно приетите правила за разкриване на информация и действащото законодателство.

Съвета на директорите утвърждава и контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация, своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Дружеството е разработило и поддържа интернет страница www.asenova-krepost.com с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. в която е включена:

- основна, идентифицираща информация и сфера на действие;
- актуална информация относно акционерната структура;
- устройствените актове на дружеството и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на дружеството;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на дружеството, както и основна информация относно техните членове, включително и информация за комитети;
- финансови отчети за последните 10 години;
- материалите за общи събрания на акционерите на дружеството, както и допълнителни такива, постъпили по законов ред. Информация за взетите решения от общите събрания на акционерите за последните години, вкл. информация за разпределените от дружеството дивиденди ако са взети решения за тях;
- информация за одиторите;
- информация за предстоящи събития;
- информация относно емитираните акции и други финансови инструменти;
- важна информация, свързана с дейността на дружеството;
- информация за правата на акционерите в т.ч. достатъчно информация относно правото на акционерите да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223а от Търговския закон;
- информация за контакт с директора за връзки с инвеститорите на дружеството.

IV. Информация по чл.10, параграф 1, буква „в“, „г“, „е“, „з“, „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложения за поглъщане.

Информация за Велграф Асет Мениджмънт АД съгласно чл.10, параграф 1

В) значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Акционер	Брой притежавани акции	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94

Данни за акционерите:

Наименование: " Кибул " ЕООД Седалище: гр. София

Адрес на управление: бул. „Брюксел” 1.

През 2021 г. няма значима промяна и движение на акциите на акционерите.

Г) притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Няма акционери със специални контролни права.

Е) 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 отделени от притежаването на ценните книжа;

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционери с определен процент или брой гласове.

Няма въведени системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

З) правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор;

Избирането и освобождаването на членовете на СД, както и изменянето и допълването на устава на Велграф Асет Мениджмънт АД се осъществява от Общото събрание на акционерите.

Избирането и освобождаването на членовете на СД се осъществява съгласно Устава на дружеството.

И) правомощията на членовете на Съвета на директорите и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции;

Не са предвидени правомощия на членовете на СД да емитират или да изкупуват обратно акции. Обратно изкупуване на акции е в правомощията на Общото събрание на Акционерите на Велграф Асет Мениджмънт АД при спазване на изискванията на чл. 187 б от Търговския закон и разпоредбите на ЗППЦК.

Състав на Съвета на директорите

1. Лидия Александрова Петрова
2. Румен Горанов Цонков
3. Цветелина Асенова Пеева

КОМПЕТЕНТНОСТ съгласно Устава на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

3.Одитен комитет

На основание чл.40 е от Закона за независимия финансов одит е избран Одитен комитет в следния състав:

- 1.Надежда Михайлова Георгиева
- 2.Йорданка Миткова Флорева
- 3.Цветослав Славеев Бойков

Информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес; Наблюдава процесите по финансово отчитане в Дружеството – счетоводна политика и годишен финансов отчет - индивидуален и консолидиран, приблизителни оценки.

Представя препоръки в случай че е необходимо, с цел подобряване качеството и организацията, като с това се гарантира ефективността на финансовото отчитане в Дружеството;

Наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;

Наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети – индивидуален и консолидиран;

Проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори, избрани да одитират Дружеството в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, Етичния кодекс на професионалните счетоводители. Наблюдава целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита и предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Дружеството:

Отговаря за процедурата по подбор на регистрираните одитори и препоръчва назначаването им;

Отчита дейността си пред Общо събрание на акционерите на Дружеството.

Съвета на директорите и Одитния комитет на Велграф Асет Мениджмънт АД работят по изработени правила.

VI. Политика на многообразие

1. Описание на политиката на многообразие

Управлението на многообразието е активното и съзнателно развиване на насочен към бъдещето, мотивиран от ценности стратегически комуникационен и управленски процес на приемане и използване на различията и сходствата като потенциал на организацията, процес, който създава добавена стойност за Дружеството.

Многообразието представлява дългосрочен икономически ресурс на Велграф Асет Мениджмънт АД. То засяга цялата компания и всички равнища в нея - най-висшето ръководство, директор на производство, началник участъци, ръководители на структурни звена, работници и служители.

2. Прилагане на политиката на многообразие

Политиката на многообразие се прилага на всички равнища на Дружеството - от най-висшето ръководство до работниците и служителите. Подобно управление на разнообразието не може да

съществува, без да бъде закрепено в съответен морален и правен климат в съответствие с Етичния кодекс.

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на членовете на ръководните органи, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на Велграф Асет Мениджмънт АД. Те отговарят на високите стандарти, прилагани от Дружеството, с цел реализиране на нейните цели и стратегии.

Съставът на Съвета на директорите и броят лица, ве съобразен с големината, сложността и обхвата на дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД и гарантира наличие на достатъчно ниво на общи експертни знания.

Членовете на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така и практически, придобит по време на заемани предишни длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи професионални и нравствени качества.

Спазен е принципа на равнопоставеност на половете. Понастоящем жени участват в СД на дружеството.

В Одитния комитет участва две жени, които допринасят за прилагането на приети правила, решаване на възникнали въпроси и проблеми в компетенциите на своята област.

Политиката на многообразие по отношение на управленските органи не допуска ограничение на възрастовия състав.

Политиката на многообразието се прилага и при директорите, ръководителите на структурни звена и всички работници и служители. Всеки служител е уникална личност и се цени разнообразието, което внася в Дружеството. Различните таланти и умения, черти на характера и житейски опит на служителите са в основата на иновативното мислене, оригиналните решения и високата резултатност, която те постигат като екип. Предоставя се равен старт и различни възможности, като по този начин се поддържа многообразието от качества и характеристики на екипа. В Дружеството има представители от различни малцинствени етнически групи- етноси. В Дружеството работят и хора в неравностойно положение. Стремежа е да се осигури на младите хора възможности за професионално и личностно развитие.

Увеличаващата се сложност на заобикалящата дружеството среда в смисъл на разнообразие на заинтересованите лица, потребителите, доставчиците, служителите и акционерите, и променящият се политически и икономически контекст изискват съзнателни стъпки за активно управление па това разнообразие. Процесът на прилагане на управлението на многообразието е решаващ.

Висшето ръководство осъзнава, че Велграф Асет Мениджмънт А може да бъде успешно управлявано, само ако признае многообразието и му даде преимущество. Това включва разнообразието на работните сили и разнообразните нужди на потребителите, и на деловите партньори. Разнообразните способности и таланти на ръководителите и служителите отварят нови възможности за новаторски и творчески решения. Ръководството дълбоко уважава колегите си без оглед на пол, раса, националност, етническа принадлежност, религия, мироглед, увреждания, възраст и сексуалната ориентация. Оценяването и насърчаването на техните различни възможности произвежда икономически ползи за Дружеството. Култивира се атмосфера на уважение и взаимно доверие.

В рамките на прилаганата политика на многообразие Велграф Асет Мениджмънт АД се ангажира да възпитава корпоративна култура, която се отличава с взаимно уважение и ценене на всеки отделен човек. Създават се условия, в които всички (висшестоящи и колеги) зачитат, признават и практикуват тези ценности. Справянето с недостига на работна ръка, набирането и задържането на висококачествени служители от разнообразен произход и среди са ключовите причини, поради които Велграф Асет Мениджмънт АД прилага политика на многообразие.

В дружеството се цени равнопоставеността на половете и се насърчава равноправното участие на жените и мъжете в производствените процеси по отделни структурни звена и управленските процеси в Дружеството като цяло.

В Дружеството няма случаи на дискриминация по каквито и да е признаци.

В Велграф Асет Мениджмънт АД не работят непълнолетни граждани по смисъла на българското законодателство и няма никакъв риск от каквато и да е форма на детски или принудителен труд.

3. Цели на политиката на многообразие

Успешното прилагане на политиката на многообразие има за цел:

- Да осъществява културна промяна и повишаване на образователния ценз на работещите в Дружеството;
- Да подобрява разнообразието на работната сила и културната смесица;
- Да увеличава пазарните възможности, външното признание и добрия имидж на Дружеството;
- Да спомага за привличане на висококачествен персонал.
- Да спомага за намаляване на оперативните разходи чрез понижаване на текучеството на служителите.
- Да създава работна среда, свободна от предразсъдъци.

4. Резултати от прилагане на политиката на многообразие през отчетния период

- Висококвалифицираната, изобретателна и разнообразна работна сила е важна за бизнес успеха;
- Прилагането на политиката на многообразие има положителни последици върху репутацията и почтеността към партньорите, и към клиентите в страната и чужбина;
 - Разнообразната работна сила, притежаваща висококачествени човешки умения, помага на Дружеството по-лесно да откликва на изискванията на своите клиенти, като подобрява тяхното обслужване и да осъществява по-добри взаимоотношения с доставчици.

Дата: 31 март 2022 г.

Румен Цонков
/Изпълнителен директор/

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Rumen, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen Goranov Tsonkov,
givenName=Rumen, email=tsonkov@gmail.com, c=BG, o=gr.Sofia,
serialNumber=PKIBG0712136788, ou=VELGRAF ASSET MANAGEMENT
PLC, 2.5.4.97=NTBGC-201079376
Date: 2022.03.31 23:27:24 +0300

**ДОКЛАД ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите. Докладът има за цел да отрази фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2021 г.

- 1. Информация 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 определянето на политиката за възнагражденията;**

Политиката за възнагражденията на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от общото събрание на акционерите. През отчетният период дружеството няма Комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

- 2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;**

Относителната тежест на постоянното възнаграждение е 100% /сто процента/, поради липса на променливо възнаграждение.

През 2021 г. Дружеството е изплащало възнаграждение на членовете на СД. Дружеството изплаща само постоянно възнаграждение.

- 3. Информация относно критериите за постигнати 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.**

„Велграф Асет Мениджмънт” АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

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

Към момента Дружеството изплаща фиксирано възнаграждение и не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

- 5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Възнаграждението се определя с политика, приета на Общо събрание на акционерите, съгласно която възнаграждението не зависи от постигнатите резултати, а само от прослуженото време.

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

Дружеството не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните органи.

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

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестие няма предвидени и не се изплащат.

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

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. 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 следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

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

○ **Румен Горанов Цонков – Член на СД и Изпълнителен директор**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнагражденията на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

○ **Цветелина Асенова Пеева – Член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

○ **Лидия Александрова Петрова – Член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие – съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

- Румен Горанов Цонков – Член на СД и Изпълнителен директор - за финансовата 2021 г. е получил възнаграждение в размер на 71 640,00 лева;
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД – не получава възнаграждение;
- Лидия Александрова Петрова – Член на СД – не получава възнаграждение.

Общото брутно възнаграждение, което членовете на съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД са получили за финансовата 2021 г. е в размер на 71 640,00 лева. Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

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

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Няма лица, които са били член на управителен или контролен орган в дружеството само за определен период през съответната финансова година.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

- Румен Горанов Цонков - Изпълнителен директор на „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ за 2021 г. – 15 600,00 лева.
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД на „И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ за 2021 г. – 15 600,00 лева.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

- 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;**

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
	в лева	в лева	в лева	в лева	в лева	в лева
Възнаграждение на всички членове на СД за година	71 640	71 640	71 640	76 700	75 800	70 800
Среден размер на възнаграждението на член на СД за година	5 970	5 970	5 970	6 392	6 317	5 900
Печалба за периода	106 000	119 000	1 437 000	3 322 000	1 251 000	697 000
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за годината	318 750	313 806	310 013	320 912	263 712	234 136
Среден размер на възнаграждението на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	983	869	756	806	785	836

- 16. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:**

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Rumen Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen
Goranov Tsonkov, givenName=Rumen,
email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr, Sofia,
serialNumber=PNDRG-6712136788, o=VELGRAF
ASSET MANAGEMENT PLC,
2.5.4.97=NTBBG-201079376
Date: 2022.03.31 23:28:27 +03'00'

Изпълнителен директор:.....

Румен Цонков

Дата: 31.03.2022 г.

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Долуподписаните :

1. Румен Горанов Цонков, ЕГН 6712136788, в качеството си на представляващ на „Велграф Асет Мениджмънт” АД,
и
2. СК “Сателит Х” АД – счетоводна къща, обслужваща “Велграф Асет Мениджмънт” АД,

на основание чл. 100 о, ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/ и чл.33, ал.1, т.4 от Наредба №2 във връзка с член 100о 1, ал.7 от ЗППЦК за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа,

Д Е К Л А Р И Р А М Е:

1. Комплектът годишни индивидуални финансови отчети за 2021 г., които са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на информацията, отнасяща се до важни събития, настъпили през отчетната 2021 г. и за тяхното влияние върху резултатите в годишния финансов отчет.

Rumen Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Rumen, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen
Goranov Tsonkov, givenName=Rumen,
email=rtsonkov@gmail.com, c=BG, l=Sofia,
serialNumber=PNOBG-6712136788, o=VELGRAF
ASSET MANAGEMENT PLC,
2.5.4.97=NTFRG-201079276
Date: 2022.03.31 23:29:26 +03'00'

.....
/Р. Цонков/

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHHELIEVA
Date: 2022.03.31 23:20:19
+03'00'

.....
/СК “Сателит Х” АД/

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.granthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София, бул. „Брюксел” № 1

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет дава ярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., 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 ЕС и българското законодателство.

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 индивидуалния финансов 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, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на Пояснение 38. Събития след края на отчетния период към индивидуалния финансов отчет, което описва, че ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени надеждно влиянието на военните действия в Украйна, върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му през 2022 г. по отношение на общите ефекти върху националната икономика, цените на енергийните ресурси, инфлационните процеси и други икономически сектори, но счита, че е възможно да има негативно влияние.

Промяната в бизнес средата в резултат на очакваните негативни ефекти би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на активите и пасивите, и резултатите от дейността на дружеството, които в индивидуалния финансов отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

Ръководството на Дружеството следи своевременно развитието на военния конфликт и анализира възможните им ефекти върху оперативното и финансово състояние на Дружеството, с цел балансиране на ликвидни позиции и осигуряване финансова стабилност. Ръководството на Дружеството ще продължи да наблюдава потенциалните ефекти върху всички икономически отрасли и други държави в региона, и по-специално тези, които са свързани с дейността му, като взема всички необходими мерки, за да ограничи потенциалните бъдещи негативни ефекти върху финансовото състояние и резултатите от дейността му. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Обръщаме внимание на Пояснение 34.4. Анализ на кредитния риск към финансовия отчет, където е оповестено, че Дружеството отчита вземания с изтекъл падеж в размер на 15 259 хил. лв. с включени лихви. Тестовите за обезценка, извършени от ръководството на Дружеството, по отношение на горепосочените вземания, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с тези въпроси.

Ключови одиторски въпроси

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

Тест за обезценка на репутация	
Пояснения 4.13 „Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения“, 4.22.1 „Обезценка на нефинансови активи и репутация“, 5 „Репутация“ от индивидуалния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2021 г. Дружеството признава репутация в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години в размер на 37 767 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно извършените тестове за обезценка на признатата репутация, вземайки предвид следните фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сумата на признатата репутация представлява 16% от сумата на активите към 31.12.2021 г.; - значимите предположения и счетоводни преценки, приложени от ръководството, за изготвяне на тестове за обезценка на призната репутация, необходими за прогнозирането на очакваните бъдещи парични потоци и приложимите дисконтови фактори и при изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци. <p>Пояснения 4.13, 4.22.1 и 5 към индивидуалния финансов отчет представят оповестяванията относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството по отношение на призната репутация за 2021 г.</p>	<p>По време на нашия одит на индивидуалния финансов отчет, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Дружеството по отношение на определяне на стойността на признатата репутация; - преглед на прилаганата счетоводна политика и използвана методика за извършване на тестове за обезценка; оценка на уместността на използваните ключови предположения, включително дисконтови фактори, очакван ръст и други ключови показатели при извършените тестове, с участието на наши вътрешни експерти-оценители чрез сравняване със средни пазарни показатели на дружества с подобна дейност и с текущите финансови показатели на Дружеството; - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки по отношение на признатата репутация.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов 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.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както 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 индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на 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 индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов 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 и Закона за независимия финансов одит, 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 индивидуален 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 в индивидуалния финансов 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 в индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов 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 свързаните с това 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 индивидуалния финансов 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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 становища 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 индивидуалния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в доклада за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно договорите за заем, по които Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни дружества е заемополучател съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в доклада за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно отпуснати договори за заем от Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни дружества и информация относно предоставени гаранции или поемане на задължения съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията във връзка с чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в 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 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов 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*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснение 30 и 31 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов 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 индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов 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 индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 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 индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален 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 индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20211231-BG-SEP.xhtml“, 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 индивидуалния финансов 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 индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20211231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

Становище за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20211231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършила на 31 декември 2021 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2021 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- 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 извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили услуги на Дружеството, които да не са посочени в доклада за дейността и индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.03.31 23:42:59+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Date: 2022.03.31 23:50:15+03'00'

31 март 2022 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.grantthornton.com

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

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София, бул. „Брюксел“ № 1

Долуподписаните:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх“ № 26 и

2. Зорница Василева Джамбазка, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 726 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларираме, че:**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за 2021 г., 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 нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 31 март 2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за 2021 година, издаден на 31 март 2022 г.

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г., 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 ЕС и българското законодателство. (стр.1 от одиторския доклад);
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Велграф Асет Мениджмънт АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснения 30 и 31 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 2021 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. (стр. 5 от одиторския доклад).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** 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 2021 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. (стр. 5 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г., с дата на одиторския доклад 31 март 2022 г. 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 публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 31.03.2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY
GEO
RGIEV APOSTOLOV
Date: 2022.03.31 23:44:
23+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA

Digitally signed by
ZORNITZA VASS
ILEVA DJAMBAZKA
Date: 2022.03.31
23:50:58+03'00'

31 март 2022 г.
гр. София, България