

Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД
Гр. София, бул. Брюксел 1

31 декември 2022 г.



**ВЕЛГРАФ АСЕТ
МЕНИДЖМЪНТ АД**

Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	2
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	5
Консолидиран отчет за паричните потоци	7
Пояснения към консолидирания финансов отчет	8
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от съставителя и от представляващите Групата	-
Доклад на независимия одитор	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	7	40 192	40 192
Машини и съоръжения и активи с право на ползване	8	230	173
Инвестиционни имоти	9	98 300	101 921
Дългосрочни финансови активи	10	-	1 661
Отсрочени данъчни активи	11	880	727
Нетекущи активи		139 602	144 674
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	12	39 286	35 425
Аванси за придобиване на инвестиции	13	33 440	28 713
Аванси за придобиване на имоти	14	11 772	-
Търговски и други вземания	15	22 186	21 913
Вземания от свързани лица	33	2 194	2 623
Пари и парични еквиваленти	16	592	530
Текущи активи		109 470	89 204
Общо активи		249 072	233 878

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 02.05.2023 г.

КРИСТИНА
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2023.05.02 12:08:35
+03'00'

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

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Rumen, dc=qualified-natural-ca,
cn=Rumen Goranov Tsonkov,
givenName=Rumen,
email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG,
http://url,
serialNumber=PNOBG-6712136788,
o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PLC,
2.5.4.87-INTBIS-201079796
Date: 2023.05.02 11:57:09 +03'00'

Изпълнителен директор: /Румен Цонков/

С одиторски доклад: МАРИЙ
Мари́й Апосто́лов
Управител

Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2023.05.02
13:49:07+03'00'

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA

Digitally signed by
ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2023.05.02 13:35:51
+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	68 980	68 980
Премийни резерви	17.2	37 334	37 334
Други резерви (Натрупана загуба)/Неразпределена печалба	17.3	10 517 (521)	10 439 29
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		116 310	116 782
Неконтролиращо участие		1 563	1 004
Общо собствен капитал		117 873	117 786
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	23	9	10
Дългосрочни заеми	18	68 049	52 502
Приходи за бъдещи периоди	21	2 303	3 241
Задължения по лизингови договори	20	107	115
Търговски задължения	22	1 514	1 819
Отсрочени данъчни пасиви	11	2 050	1 859
Нетекущи пасиви		74 032	59 546
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	23	31	25
Краткосрочни заеми	18	53 081	51 997
Приходи за бъдещи периоди	21	1 372	1 805
Задължения по лизингови договори	20	94	47
Търговски и други задължения	22	2 588	2 671
Краткосрочни задължения към свързани лица	33	1	1
Текущи пасиви		57 167	56 546
Общо пасиви		131 199	116 092
Общо собствен капитал и пасиви		249 072	233 878

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 02.05.2023 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

/Сателит X АД, Кристина Кюшелиева
- представител/

Исполнителен директор: Rumen Goranov
Tsonkov

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2023.05.02
13:50:08+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2023.05.02
13:36:26
+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

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

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	24	7 085	6 977
Други приходи	25	400	464
Печалба от придобиване	5.1	107	-
Разходи за материали	26	(32)	(32)
Разходи за външни услуги	27	(1 385)	(1 392)
Разходи за персонала	23.1	(562)	(549)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	8, 9	(1 138)	(822)
Обезценка на финансови активи и други разходи	28	(2 006)	(1 794)
Печалба от оперативна дейност		2 469	2 852
Финансови разходи	29	(4 747)	(4 323)
Финансови приходи	29	1 988	1 370
Загуба преди данъци		(290)	(101)
Разходи за данъци върху дохода	30	(7)	(28)
Загуба за годината		(297)	(129)
Общо всеобхватна загуба за годината		(297)	(129)
(Загуба)/печалба за годината, отнасяща се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(275)	(133)
Неконтролиращото участие		(22)	4
Общо всеобхватна (загуба)/доход за годината, принадлежаща на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(275)	(133)
Неконтролиращото участие		(22)	4
Доход на акция:	31	-	-

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 02.05.2023 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2023.05.02 12:10:01 +03'00'
/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева
 - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 DN: sn=Rumen Goranov Tsonkov, o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PLC, c=BG, l=gr.Sofia, email=r.tsonkov@gmail.com, serialNumber=PNRBG-4712136788, ou=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PLC, 2.5.4.97=INTRBG-201079376
 Date: 2023.05.02 11:58:27 +03'00'
/Румен Цонков/

С одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2023.05.02 13:50:44+03'00'
Марий Апостолов
 Управител
Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
 Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2023.05.02 13:36:50 +03'00'
Регистриран одитор, отговорен за одита

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

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	68 980	37 334	10 439	29	116 782	1 004	117 786
Бизнес комбинации	-	-	-	(197)	(197)	581	384
Сделки със собствениците	-	-	-	(197)	(197)	581	384
Загуба за годината	-	-	-	(275)	(275)	(22)	(297)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	-	(275)	(275)	(22)	(297)
Разпределение на печалба към резерви	-	-	78	(78)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	68 980	37 334	10 517	(521)	116 310	1 563	117 873

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 02.05.2023

Г. KRISTINA VALENTINOVA Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2023.05.02 12:10:34 +03'00'

Съставил:

/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева - представител/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
 Управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2023.05.02 13:51:47+03'00'

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32

Rumen Goranov

Изпълнителен директор: Tsonkov

/Румен Цонков/

Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2023.05.02 13:37:13 +03'00'

Зорница Джамбазка
 Регистриран одитор, отговорен за одита

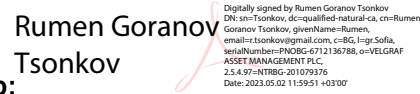
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	68 980	37 334	10 240	(85)	116 469	-	116 469
Бизнес комбинации	-	-	-	446	446	1 000	1 446
Сделки със собствениците	-	-	-	446	446	1 000	1 446
Загуба за годината	-	-	-	(133)	(133)	4	(129)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	-	(133)	(133)	4	(129)
Разпределение на печалба към резерви	-	-	199	(199)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2021 г.	68 980	37 334	10 439	29	116 782	1 004	117 786


Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 02.05.2023 г.

Съставил:  KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2023.05.02 12:11:02 +03'00'

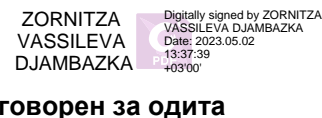
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева - представител/

Изпълнителен директор:  Rumen Goranov Tsonkov
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 DN: sn=Rumen Tsonkov, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen Goranov Tsonkov, givenName=Rumen, email=tsonkov@gmail.com, c=BG, o=Velgraf Asset Management PSC, serialNumber=PNOBG-6712136788, o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PSC, 2.5.4.97=INTRIGS-201079376
 Date: 2023.05.02 11:59:51 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:  MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2023.05.02 13:52:30+03'00'

Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка  ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2023.05.02 13:37:39 +03'00'

Зорница Джамбазка
 Регистриран одитор, отговорен за одита

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

Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	7 395	7 750
Плащания към доставчици	(2 426)	(1 879)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(526)	(476)
Плащания за данъци върху дохода	(79)	(167)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода	(1 392)	(1 642)
Други плащания	(96)	45
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 876	3 631
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от придобити парични средства	5 (796)	4 393
Придобиване на инвестиционни имоти	(5 911)	(5 578)
Постъпления от предоставени заеми	23	8
Плащания по предоставени заеми	(189)	(20)
Покупка на финансови активи	(15 110)	(38 990)
Продажба на финансови активи	13 659	10 775
Аванси за придобиване на инвестиции	(5 790)	-
Получени лихви	559	1 028
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(13 555)	(28 384)
Финансова дейност		
Постъпления от получени банкови и други заеми	19 17 035	29 030
Плащания по получени банкови и други заеми	19 (2 352)	(1 237)
Плащания на лихви по банкови и други заеми	19 (3 579)	(2 964)
Плащания по лизингови договори	19 (101)	(118)
Други финансови плащания	(262)	(136)
Нетен паричен поток от финансова дейност	10 741	24 575
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	16 62	(178)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	530	708
	592	530

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 02.05.2023 г.

Съставил: **KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA**
 Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2023.05.02 12:11:35 +03'00'

/Сателит X АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: **Rumen Goranov Tsonkov**
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 DN: cn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca, cn=Rumen Goranov Tsonkov, givenName=Rumen, email=tsonkov@gmail.com, c=BG, loc= Sofia, serialNumber=PNGBG-6712136788, o=VELGRAF ASSET MANAGEMENT PLC, 2.5.4.97-ATRBG-201079376, Date: 2023.05.02 12:00:40 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад: **MARIY GEORGIEV APOSTOLOV**
 Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2023.05.02 13:53:16+03'00'

Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
 Регистриран одитор, отговорен за одита
 Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2023.05.02 13:38:03 +03'00'

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД /Акционерно дружество/, ЕИК 201079376 (дружеството-майка) е регистрирано на територията на Република България 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.

През отчетния и сравнителния период няма промяна в наименованието на дружествата от Групата или в друго средство за идентификация.

Дружеството-майка е със седалище: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството-майка има адрес на управление: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството-майка е публично и е регистрирано на Българска Фондова Борса АД на 30.03.2010 г. с код VAM.

Дружеството-майка не е променяло своето наименование през периода.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството-майка е с регистриран капитал от 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2022 г. са:

	31.12.2022	2022	31.12.2021	2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 650 291	29.94
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	-	-	4 734 850	6.86
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37	35 550 361	51.54
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството-майка има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2022 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Групата се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Групата 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.

Дейността на дъщерните дружества е в сферата на недвижимите имоти и е дефинирана както следва:

- Балкан Риъл Истейт Девелопмент ЕООД, Скопие - Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/;
- Прайм Мол Русе ЕООД - Управление на недвижими имоти;
- И Ар Джи Капитал АДСИЦ - Секюритизация на имоти.
- Манастирски рид Парк ЕООД – Управление и обслужване на компютърни средства и системи. След придобиването му през декември 2022 г. този вид дейност е преустановена и дружеството се заема с управление на недвижими имоти.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2022 г. е 24.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от 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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието - майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Консолидираният отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото през 2022 г. въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19, войната в Украйна и сложната икономическа обстановка.

Войната в Украйна

Стартиралата на 24 февруари 2022 г. и продължаваща и към момента на публикуване на настоящия доклад пълномасщабна военна инвазия на Русия над Украйна предизвика широк международен отзвук и засегна в различни аспекти страните в Европа. Очакването е военният конфликт да се отрази негативно и да засегне в една или друга степен всички бизнеси. Вследствие на войната, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки бяха и в бъдеще биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. 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 затапянето на мерките от страна на централните банки. Военните действия продължават и към датата на изготвяне на настоящия отчет, като водят до редица ограничения и напрежение в световната икономика. Нивото на инфлацията се запазва високо, но Групата не очаква това да оказва пряко въздействие върху дейността ѝ. Състоянието ѝ към момента се запазва стабилно и не изпитва сътресения при обслужване на банковите и търговските си задължения. Въпреки това задълбочаването на военните действия и нарастващата инфлация косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на групата в следващи отчетни периоди.

Налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други държави спрямо Русия, Руската централна банка, кредитни институции, компании, физически лица, както и затварянето на руските борси, предизвикват значителни сътресения, повсеместно на финансовите пазари. Ръководство на Групата текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на групата да продължи дейността си. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да предизвика необходимост от преразглеждане на някои заложені допускания и преценки. Същевременно, инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини, се очаква допълнително да го усилят.

Ръководството счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Групата, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на Групата не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната.

Пандемията от Covid-19

Пандемията от Covid-19 доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет Групата е изпълнила 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 Групата, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

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

- Ефект върху приходите на Групата – главната дейност на групата е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. През 2021 г. поради наложените ограничения, свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти, което доведе до намалението на приходите с около 3.87% спрямо 2020 г. През 2022 г. приходите на Групата са се покачили с 1.55 % спрямо 2021 г., което показва че влиянието на епидемията и последиците от нея намаляват.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Групата не е отчела забавяне на услуги, които биха навредили негативно върху дейността ѝ. Групата не е преустановила дейности или услуги, които предлага на своите клиенти.

- През 2022 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на Групата. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

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

До момента финансовото състояние на Групата 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 Групата през 2022 г.

Оповестявания във връзка с климата. Екологично устойчиви, икономически дейности, свързани с член 19 а и 29 а от Директива 2013/34/ЕС

В световен мащаб започва да се обръща сериозно внимание на зелената икономика и методите за опазване на околната среда. Приоритетна цел на Групата е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите ѝ. Ръководството на Групата започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление, като по този начин се стреми да намали бъдещите си разходи и да въведе бизнеса в крак със съвременните технологии и развитие. За постигането на тази цел през 2022 г. Групата работи в следните насоки:

- Намаляване на консумацията на природни ресурси;
- Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ;
- Намаляване на консумацията на енергийни ресурси;
- Опазване и възстановяване на околната среда.

Консолидираната група, спазвайки Регламента за Таксономия/Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския Парламент и на Съвета, е започнала оценка и проверка с помощта на техническите критерии посочени в Делегиран Регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията, с цел спазване на заложената степен на екологична устойчивост на икономическата дейност, критерии и показатели в своята дейност, за да може тя да се квалифицира като екологично устойчива и допринасяща за постигане на следните екологични цели:

- смекчаване на изменението на климата;
- адаптиране към изменението на климата;
- устойчиво използване и опазване на водните ресурси;
- преход към кръгова икономика;
- предотвратяване и контрол на замърсяването;
- защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми.

Политиката на Групата по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността ѝ е съставна част от Програмата му за бъдещето развитие.

Според ръководството на Групата овладяването на рисковете и възможностите, създава основата за повишаване ефективността на СУОС, за постигане на по-добри резултати и предотвратяване на евентуални негативни последици за околната среда. В тази връзка се планират и прилагат действия за овладяване на рисковете и възможностите, с последващо изграждане на Програми за опазване на околната среда, Планове за мониторинг и контрол на процесите и планиране на Фирмените цели за съответния краткосрочен и/или дългосрочен период.

Основни цели на ръководството на групата е устойчиво развитие, ефективно използване на природните ресурси и недопускане замърсяване на околната среда. Планирането на СУОС включва определяне на етапите, структурата на документацията и сроковете за разработване и внедряване на системата. Планират се ресурсите за разработване, внедряване, проверка и поддържане ефективността на СУОС, включително СУОС има следните цели:

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрене;
- да осигури спазването на изискванията на нормативната база;
- да осигури повече ангажираност от страна на висшето ръководство относно резултатността на СУОС.

Към 31 декември 2022 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху консолидираните отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2022 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестовете за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи.

Макроикономически ефекти

През 2022 г. се наблюдава тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6% през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3% през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

По данни на НСИ годишната инфлацията към декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 16.9%. а в сферата на услугите инфлацията е над 9% спрямо декември 2021 г.

Низходящата тенденция при макроикономическите индикатори в основните търговски партньори на България от еврозоната през четвъртото тримесечие на 2022 г. и в началото на 2023 г. е предпоставка за очакване на влошаване на външното търсене на български стоки и услуги през този период. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и големия дял на износа в БВП може да се очаква влошаването на външното търсене да се отрази в значителна степен върху реалната икономическа активност и потреблението в страната.

Групата активно контролира ценообразуването на наемите, които може да предложи на своите клиенти и независимо от това, че те изостават спрямо общото ниво на инфлация, чрез ценовата си политика е постигнало напредък в общия обем на отдадени имоти и площи под наем в сравнение с предходни периоди. Тази тенденция се запазва и през 2023 г., като за някои обекти, какъвто например е комплекс „Автошола“ в град Варна, вече е постигната 100%

запълняемост на офис помещенията и складовите площи. В този конкретно обект в сила от 01.04.2023 г. са подписани нови допълнителни споразумения и цените на наемите са увеличени над нивото на показателите за инфлация в страната. С тези си действия, ръководството на групата цели да постигне оптимизиране на разходите и приходите, за да постигне подобряване на икономическите резултати въпреки макроикономическите ефекти.

3 Промени в счетоводната политика

3.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения – изменение на стандарта по отношение на „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“. Забранява се приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведена продукция, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятията признават приходите от продажбата на продукция и разходите за производството ѝ в печалбата или загубата. Ръководството в момента все още анализира възможните ефекти от прилагането на стандарта.
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи – изменението касае промени в обременяващите договори. Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като се уточнява, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите. Ръководството в момента все още анализира възможните ефекти от прилагането на стандарта.

Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС

- МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.
- МСФО 9 Финансови инструменти - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието-кредитополучател, и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.
- МСФО 16 Лизинг - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този пример за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.

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

Към датата на одобрение на тези консолидирани 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 2022 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2023 г., приет от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., 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., 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., 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., 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., приети от ЕС.
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-долу.

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

4.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3 База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2022 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4 Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на

придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата 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.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет.

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

4.7 Отчитане по сегменти

Ръководството определя следните оперативни сегменти на базата на основните продукти и услуги които предлага Групата: „Отдаване и управление на недвижими имоти“, „Секюритизация на имоти“ и „Управление и обслужване на компютърни средства и системи“.

В оперативен сегмент „Отдаване и управление на недвижими имоти“ се включва дейност свързана с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

В оперативен сегмент „Секюритизация на имоти“ се включва дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти.

Оперативен сегмент „Управление и обслужване на компютърни средства и системи“ след придобиването му през декември 2022 г. е преустановен и е заменен с управление на недвижими имоти.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване съответстваща на политиката на оценяване използвана в консолидирания финансов отчет.

4.8 Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период, които са представени в пояснение 9.

За да определят дали и как да признаят приходи, дружествата от Групата използват 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания 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.

4.8.1 Приходи от наеми

Групата отдава под наем собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Групата е обвързана с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Групата е обвързана 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.

4.8.2 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.

4.9 Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата 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. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

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

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

4.10 Оперативни разходи

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

Групата отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

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

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

4.11 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. 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 се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.12 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 Групата (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 4.24.1 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.

4.13 Машини и съоръжения и активи с право на ползване

Машините и съоръженията и активите с право на ползване се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията и активите с право на ползване 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 от машини и съоръжения и активи с право на ползване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата 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 Групата, 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 консолидирания 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 отчета 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 Групата е в размер на 700 лв.

4.14 Лизинг

4.14.1 Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата 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, Групата 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
- Групата 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
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата 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 Групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания 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 Групата, 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).

Групата 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. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата 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 Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Групата 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 Групата 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.

Групата е избрала 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 консолидирания 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“.

4.14.2 Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата 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 консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 24). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания 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.

4.15 Тестове за обезценка на репутация, нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата 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 Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

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 Групата 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.

4.16 Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя 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 в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата 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.

Групата 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 консолидирания 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 консолидирания 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“.

4.17 Финансови инструменти

4.17.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.17.2 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 Групата 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.17.3 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 2022 г. или съответно на 1 януари 2022 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 Групата.

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:

- Групата 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. Групата 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. Групата 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. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти.

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 котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.17.4 Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските вземания 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. Групата използва своя натрупан опит, информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на използвайки матрица на провизиите.

Групата обезценява със 76.44% стойностите, които са с изтекъл срок от 31 до 60 дни, със 76.44% - стойностите, които са с изтекъл срок между 61 и 90 дни, с 76.44% - стойностите, които са с изтекъл срок от 91 до 180 дни и с 100% стойности с изтекъл срок над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж.

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, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.17.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата не е определила 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.

4.18 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 консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания 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 Групата 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, вижте пояснение 4.23.2.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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.

Данъчно облагане и изискване за дивидент на АДСИЦ

Дружество от Групата е учредено съгласно ЗДСИЦДС и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦДС, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

4.19 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични 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.

4.20 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 внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

4.21 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата 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.

Групата не е разработвала 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“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.22 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. 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.

4.23 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

4.23.1 Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързана 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 2022 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. Вижте пояснение 4.24 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.23.2 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 въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.23.3 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).

4.24 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г.

Информация 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.

4.24.1 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 Групата 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. 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 Групата 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 2022 г. е направен тест за обезценка на репутация. 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. Поради което не са признати разходи за обезценка на репутация към 31 декември 2022 г.

4.24.2 Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2022 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 8 и 9. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.24.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. 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).

4.24.4 Оценка по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани 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.

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

Когато Групата 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 Групата 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 Групата „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 (например когато лизинговите договори не са във функционалната валута на дъщерното дружество). Групата 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 дъщерното дружество).

5 База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2022 %	2021 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Управление на недвижими имоти	100%	100%
Манастирски Рид Парк ЕООД	България	Компютърни услуги	100%	-
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.50%	88.29%

Групата включва едно дъщерно предприятие И Ар Джи Капитал АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ).

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2022	2021	2022	2021	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	18.50%	11.71%	(22)	4	1 563	1 004

През 2022 г. и 2021 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

5.1 Придобиване на дружество Манастирски рид Парк ЕООД

През месец декември 2022 г. Групата придобива 100 % от дяловете на Манастирски рид парк ЕООД, а именно 50 100 броя дяла с номинал 10 лв. всеки за стойност на придобиване в размер на 801 000 лв.

През 2022 г. Манастирски рид Парк ЕООД е реализирало печалба в размер на 231 хил. лв., които не са включени в консолидирания отчет на Групата, тъй като са реализирани преди датата на придобиване.

Общата цена на придобиване 801 000 лв. включва следните компоненти:

	хил. лв.
Покупна цена, платена в парични средства	(801)
Общо прехвърлено възнаграждение	(801)

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	2 848
Общо нетекущи активи	2 848
Пари и парични еквиваленти	5
Общо текущи активи	5
Общо активи	2 853
Търговски задължения	(1 862)
Отсрочени данъчни пасиви	(83)
Общо пасиви	(1 945)
Нетни разграничими активи	908
	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в парични средства	(801)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	5
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(796)
Нетно парични средства, платени при придобиването	(796)

Репутацията, възникнала в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	(801)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	908
Печалба от придобиване	107

5.2 Продажба на неконтролиращо участие в И Ар Джи Капитал АДСИЦ

През 2022 г. Групата е продала дялово участие в размер 6.79% в своето дъщерно дружество И Ар Джи Капитал АДСИЦ за сума в размер на 44 хил. лв. за Групата, като по този начин намалява своето контролиращо участие до 81.50%.

Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество И Ар Джи Капитал, признати към датата на продажбата в консолидирания финансов отчет в увеличение на неконтролиращото участие, възлиза на 581 хил. лв. Групата е признала намалението на своя дял за сметка на неразпределената печалба в размер на 197 хил. лв.

	2022 хил. лв.
Получено възнаграждение	44
Продаден дял в нетните активи на дружество Ар Джи Капитал АДСИЦ	(153)
Намаление на неразпределена печалба	(197)

6 Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.7: „Отдаване и управление на недвижими имоти“ и „Секюритизация на имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения. Оперативен сегмент „Управление и обслужване на компютърни средства и системи“, определен от придобиването на новото

дъщерно дружество е прекратен след дата на придобиване на предприятието, като за дружеството основен сегмент остава „Управление на недвижими имоти“. Приходите и разходите, реализирани от управлението и обслужването на компютърни системи не са включени в консолидацията, тъй като са реализирани преди датата на придобиване.

Ръководител, вземащ главните оперативни решения за групата е изпълнителният директор на предприятието майка, и той следи за изпълнението на тези оперативни сегменти, както и взема решение относно разпределението на ресурси за тях. Ефективността на сегментите се наблюдава, като се коригират резултатите от оперативните резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за отчетния период, по-долу:

	Отдаване и управление на недвижими имоти	Секюритизация на имоти	Общо
	2022	2022	2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	7 085	-	7 085
Други приходи	400	-	400
Печалба от покупка	107	-	107
Приходи на сегмента	7 592	-	7 592
Разходи за материали	(32)	-	(32)
Разходи за външни услуги	(1 314)	(71)	(1 385)
Разходи за персонала	(512)	(50)	(562)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(1 138)	-	(1 138)
Други разходи	(2 006)	-	(2 006)
Печалба от оперативна дейност на сегмента	2 590	(121)	2 469
Активи на сегмента	240 613	8 459	249 072
Пасиви на сегмента	131 190	9	131 199

	Отдаване и управление на недвижими имоти	Секюритизация на имоти	Общо
	2021	2021	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	6 977	-	6 977
Други приходи	303	161	464
Приходи на сегмента	7 280	161	7 441
Разходи за материали	-	(32)	(32)
Разходи за външни услуги	(1 347)	(45)	(1 392)
Разходи за персонала	(502)	(47)	(549)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(822)	-	(822)
Други разходи	(1 792)	(2)	(1 794)
Печалба от оперативна дейност на сегмента	2 817	35	2 852
Активи на сегмента	232 320	1 490	233 810
Пасиви на сегмента	116 019	5	116 024

Общата сума на приходите, оперативната печалба, загубата след данъци, активите и пасивите на отделните сегменти са равнени със съответните позиции в консолидирания финансов отчет на Групата, както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	7 485	7 441
Печалба от придобиване	107	
Приходи на Групата	7 592	7 441
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	2 396	2 886
Елиминиране на междусегментни приходи/(разходи), нетно	73	(34)
Печалба от оперативна дейност на Групата	2 469	2 852
Финансови разходи	(4 800)	(4 323)
Финансови приходи	2 085	1 370
Елиминиране на сделки между сегментите	(44)	-
Загуба на Групата преди данъци	(290)	(101)

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	273 661	252 014
Консолидация	(24 589)	(18 204)
Активи на Групата	249 072	233 810
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	137 443	116 048
Консолидация	(6 244)	(24)
Пасиви на Групата	131 199	116 024

7 Репутация

Репутацията на Групата 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 март 2010 г., както и от новопридобитите дъщерни предприятия през 2021 г.

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

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	40 192	37 767
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинации през периода	-	2 425
Салдо към 31 декември	40 192	40 192

• МСФО изисква репутацията да се тества за обезценка поне веднъж годишно. Върху теста за обезценка могат да повлияят следните фактори:

- 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.

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Велграф Асет Мениджмънт АД	37 767	37 767
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	1 628	1 628
Прайм Мол Русе ЕООД.	797	797
Разпределение на репутацията към 31 декември	<u>40 192</u>	<u>40 192</u>

През 2022 г. е направен тест за обезценка на репутация. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е много по-висока от балансовата стойност на репутацията, поради което се счита, че няма наличие на обезценка. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обекти генериращи парични постъпления, представляващи дружеството-майка Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло, И Ар Джи Капитал АДСИЦ, Прайм Мол Русе ЕООД. Възстановимата стойност на обектите, генериращи парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността им в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 2%.

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.

8 Машини и съоръжения и активи с право на ползване

Балансовата стойност на машините и съоръженията и активите с право на ползване може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръже ния хил. лв.	Транспортни средства хил. лв.	Компютърно оборудване хил. лв.	Стопански инвентар хил. лв.	Активи с право на ползване хил. лв.	Други хил. лв.	Общо хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 271	39	655	2 073	503	526	10 067
Новопридобити активи	29	-	5	-	-	-	34
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-	-	132	-	132
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>6 300</u>	<u>39</u>	<u>660</u>	<u>2 073</u>	<u>635</u>	<u>526</u>	<u>10 233</u>
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2022 г.	(6 266)	(33)	(649)	(2 073)	(348)	(525)	(9 894)
Амортизация	(7)	(2)	(3)	-	(96)	(1)	(109)
Салдо към 31 декември 2022 г.	<u>(6 273)</u>	<u>(35)</u>	<u>(652)</u>	<u>(2 073)</u>	<u>(444)</u>	<u>(526)</u>	<u>(10 003)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	<u>27</u>	<u>4</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>191</u>	<u>-</u>	<u>230</u>

	Машини и съоръже ния	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

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

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

Към 31 декември 2022 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 2022 г.	477	26	503
Изменение на активи с право на ползване	132	-	132
Салдо към 31 декември 2022 г.	609	26	635
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2022 г.	(322)	(26)	(348)
Амортизация	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(418)	(26)	(444)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	191	-	191

	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

9 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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 и в Скопие. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

Промените в балансовите стойности, отразени в отчета 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 2022 г.	36 680	76 041	5 844	118 565
Новопридобити активи чрез покупка	219	-	1	220
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	2 566	282	-	2 848
Прекласификация в предоставени аванси	-	-	(5 330)	(5 330)
Салдо към 31 декември 2022 г.	39 465	76 323	515	116 303
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2022 г.	-	(16 644)	-	(16 644)
Промяна на амортизация в резултат на бизнес комбинация	-	(330)	-	(330)
Амортизация	-	(1 029)	-	(1 029)
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(18 003)	-	(18 003)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	39 465	58 320	1	98 300

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2021 г.	31 446	58 810	514	90 770
Подобрения	-	72	-	72
Новопридобити активи чрез покупка	446	871	-	1 317
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	4 788	16 288	5 330	26 406
Салдо към 31 декември 2021 г.	36 680	76 041	5 844	118 565
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2021 г.	-	(15 983)	-	(15 983)
Амортизация	-	(661)	-	(661)
Салдо към 31 декември 2021 г.	-	(16 644)	-	(16 644)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	36 680	59 397	5 844	101 921

Към 31 декември 2022 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител с необходимата професионална компетентност е в размер на 114 267 хил. лв. Използваните методи на оценка са:

- Метод на сравнителната стойност, пазарни аналози;
- Метод на възстановителната (вещна) стойност.

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 2022 г., възлизащи на 7 085 хил. лв. (за 2021 г.: 6 977 хил. лв.), са включени в консолидиран 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 27.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2022 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	От 1 до 5	Над 5	Общо
	Година	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Към 31 декември 2022 г.	4 524	5 215	1 043	10 782
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 2023 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 2023 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 2022 г. Групата е придобила инвестиционен имот – урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. Бетовен № 5 с площ 506 кв.м.

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

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2022 г	52 942
Балансова стойност към 31.12.2021 г.	47 551

Пояснение 18 предоставя информация относно заеми на Групата.

10 Дългосрочни финансови активи

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Търговски вземания	-	1 836
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(175)
Балансова стойност	<u>-</u>	<u>1 661</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:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(175)	(775)
Загуба от обезценка	-	(175)
Нетен трансфер на обезценка към краткосрочни финансови	175	775
Салдо към 31 декември	<u>-</u>	<u>(175)</u>

11 Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2022	Корекция в резултат на бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2022
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти, имоти, машины и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 859	85	106	2 050
Текущи активи				
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(67)	-	(48)	(115)
Краткосрочни финансови активи	(260)	-	(51)	(311)
Търговски и други вземания	(397)	-	(55)	(452)
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
Текущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	1	(1)
	1 132	85	(47)	1 170
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(727)			(880)
Отсрочени данъчни пасиви	1 859			2 050
Нетно отсрочени данъчни	1 132			1 170

Отсрочените данъци 2021 г., могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2021	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2021
	хил. лв.	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)		(727)
Отсрочени данъчни пасиви	1 736		1 859
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 184		1 132

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

12 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	12.1	24 477	16 410
Коректив за очаквани кредитни загуби		(2 076)	(1 689)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		22 401	14 721
Предоставени заеми	12.2	6 982	6 666
Коректив за очаквани кредитни загуби		(368)	(721)
Балансова стойност предоставени заеми		6 614	5 945
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		29 015	20 666
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	12.3		
Борсови капиталови инструменти		5 467	13 629
Договорни фондове		3 774	100
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		10 271	14 759
Общо краткосрочни финансови активи		39 286	35 425

12.1 Вземания по договори за цесии

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2022 г., в размер на 24 477 хил. лв. (2021 г.: 16 410 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2023 г.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

12.2 Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2022 г. в размер на 6 982 хил. лв. (2021 г.: 6 666 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 410)	(1 879)
Реинтегриране на обезценка	473	803
Загуба от обезценка	(507)	(840)
Прекласификация на обезценка от дългосрочни финансови активи	-	(494)
Салдо към 31 декември	(2 444)	(2 410)

12.3 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	5 467	6 195
Некотирувани капиталови инструменти	1 030	1 030
Договорни фондове	3 774	7 534
	10 271	14 759

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции.

По договор за репо сделки са предоставени, като обезпечение 39 500 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд (Пояснение 22).

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на финансовия отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството майка е направило 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“. Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 37.1.

13 Аванси за придобиване на инвестиции

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	33 440	28 713
	33 440	28 713

През 2020 г. и 2021 г. ръководството на Дружеството - майка е предприело агресивна политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2022 г. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които трябва да се осъществят до средата на 2023 г.

14 Аванси за придобиване на имоти

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на имоти	11 772	-
	11 772	-

Групата е сключила предварителни договори за придобиване на имоти. Сделките трябва да се приключат до края на 2023 г.

15 Търговски и други вземания

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	637	901
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(467)	(504)
Търговски вземания	170	397
Вземания по договори за цесия, брутна сума	25 649	24 680
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(4 048)	(3 286)
Вземания по договори за цесия	21 601	21 394
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	51	51
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(51)	(51)
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Финансови активи	21 771	21 791
Предоставени аванси	319	-
Предплатени разходи	20	25
Данъчни вземания	64	45
Други вземания	12	52
Нефинансови активи	415	122
Текущи търговски и други вземания	22 186	21 913

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 31.12.2023 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата 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:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(3 841)	(2 702)
Загуба от обезценка	(587)	(1 046)
Възстановяване на загуба от обезценка	37	12
Прехвърляне на обезценка от дългосрочни финансови активи към краткосрочни финансови активи	(175)	(105)
Салдо към 31 декември	(4 566)	(3 841)

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	637	901
	637	901

16 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	592	530
Пари и парични еквиваленти	592	530

Групата е извършила 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 във финансовите отчети на Групата.

17 Собствен капитал

17.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на дружеството-майка 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 Групата.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на годината:	68 980	68 980

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

	31.12.2022	2022	31.12.2021	2021
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 650 291	29.94
Clearstream Banking Luxembourg	-	-	4 734 850	6.86
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37	35 550 361	51.54
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

17.2 Премийни резерви

Премийните резерви са формирани във връзка с увеличаване на акционерния капитал в предходни периоди. Към края на отчетните периоди те са в размер на 37 334 хил. лв.

17.3 Други резерви

Другите резерви на Групата към 31.12.2022 са в размер на 10 517 хил. лв. и са формиран съгласно изискванията на Търговския закон. (2021: 10 439 хил. лв.).

18 Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2022	2021	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	795	788	38 512	38 315
Банкови заеми	52 286	50 929	29 537	14 187
Заеми от нефинансови предприятия	-	280	-	-
Общо балансова стойност	53 081	51 997	68 049	52 502

18.1 Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка 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.

18.2 Договори за банков кредит

1. 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, 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 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 23.06.2023 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.

3. 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. лв., с краен срок до 04.11.2023 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК, 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 дъщерно дружество И АР Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции на Актив Пропъртис АДСИЦ, 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.

4. Договор за банков кредит №12500КР-АА-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 0.7 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.

5. Договор за банков кредит №05000КР-АА-2520/28.09.2022 г. за сума в размер на 17 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка 1.41 пункта.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр. Балчик, ул. Приморска, банков офис и трезор; гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище; гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда; гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод; гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда; гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради; гр. София, ж.к. Люлин, банков клон; гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения; гр. Тервел, ул. Св. Св. Кирил и Методий 6, сграда; гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, сграда; гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение; гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда; гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

6. Групата е сключила договор за банков кредит 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.

Обезпечение по договора за заем са имоти, находящи се в Република Северна Македония.

7. Договор за банков кредит №10200КР-АА-1045/09.04.2021 г. за сумата от 2 265 хил. лв. с краен срок на погасяване 20.03.2024 г.. Договорът е с променлив лихвен процент, формиран като сбор от БЛП за лева в размер на 3,0% и договорена надбавка от 1,5 пункта.

Обезпечение по заема: Договорна ипотека върху ПИ, с адрес гр. Варна, с.о. Манастирски рид, Бялата чешма, Дъбравата, м. Аязма, ведно с построените в него 3 броя сгради; Договорна ипотека върху ПИ, с адрес на имота гр. Варна, с.о. Манастирски рид, Бялата чешма, Дъбравата, м. Аязма, заедно с построените в него 8 броя сгради.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестен и в пояснение 18.

19 Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2022 г.	52 502	51 997	162	104 661
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(2 352)	(94)	(2 446)
Плащания на лихви	(2 047)	(1 532)	(7)	(3 586)
Получени заеми	17 035	-	-	17 035
Непарични промени:				
Прекласифициране	(1 407)	1 407	-	-
Начислени лихви	1 966	1 780	7	3 753
Други промени	-	1 781	133	1 914
31 декември 2022 г.	68 049	53 081	201	121 331

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2021 г.	53 055	23 149	273	76 477
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(1 237)	(111)	(1 348)
Плащания на лихви	(1 053)	(1 911)	(7)	(2 971)
Получени заеми	400	28 630	-	29 030
Непарични промени:				
Прекласифициране	(1 896)	1 896	-	-
Други промени	(46)	140	-	94
Начислени лихви	2 042	1 330	7	3 379
31 декември 2021 г.	52 502	51 997	162	104 661

20 Задължения по лизингови договори

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	107	115
Задължения по лизингови договори – текуща част	94	47
Задължения по лизингови договори	201	162

Групата 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 консолидирания 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 Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 8).

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2022 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 2022 г.				
Лизингови плащания	178	204	-	382
Финансови разходи	(84)	(97)	-	(181)
Нетна настояща стойност	94	107	-	201

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

	Дължими минимални лизингови			
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5	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

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата 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 2022 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	21	6
Променливи лизингови плащания	133	122
	154	128

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. са 7 хил. лв. Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. е 101 хил. лв., в т.ч. 94 хил. лв. погасяване и 7 хил. лв. разходи за лихви.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 8.

21 Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	1 372	1 805	2 303	3 241
	1 372	1 805	2 303	3 241

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

22 Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекучи		
Търговски задължения	1 514	1 819
Нетекучи финансови пасиви	1 514	1 819

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Търговски задължения	989	1 393
Други задължения	60	60
Текущи финансови пасиви	1 049	1 453
Данъчни задължения	707	439
Други задължения	832	779
Нефинансови пасиви	1 539	1 218
Общо текущи търговски и други задължения	2 588	2 671

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

Нетекущите търговски задължения в размер 1 514 хил. лв. (2021 г.: 1 814 хил. лв.), са възникнали във връзка с разсрочено задължение за придобиване на имот през 2021 г.

Търговските задължения в размер на 989 хил. лв. (2021 г.: 3 207 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата. Групата има две активни репо сделки, отразени в текущи търговски задължения, което към 31.12.2022 г. е в размер на 604 хил. лв.

Данъчни задължения в размер на 707 хил. лв. (439 хил. лв.) са свързани с неизплатени задължения за данък сгради и такса битови отпадъци.

23 Възнаграждения на персонала

23.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(490)	(478)
Разходи за социални осигуровки	(72)	(71)
Разходи за персонала	(562)	(549)

23.2 Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	9	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	9	10
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	16	13
Задължения за социални осигуровки	15	12
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	31	25

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила 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

прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

31.12.2022	Лихвен процент	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил.
Дължими обезщетения	0.73%	1	8	9
Сkonto		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		-	8	9

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

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	10	10
Намаление на провизия	(1)	-
Провизии за пенсиониране в края на годината	9	10

24 Приходи от услуги, свързани с имоти

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 714	5 172
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 371	1 805
	7 085	6 977

Групата показва стабилност на пазара и не се забелязва текучество на наематели на офис площи.

Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Групата ще се постарее да запази тези нива, за да не губи клиенти.

25 Други приходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Неустойка	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	18
Други	-	46
	400	464

Групата е реализирала приходи от начислени неустойки по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие. Приходите са в размер на 400 хил. лв. (2021 г.: 400 хил. лв.).

26 Разходи за материали

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за гориво	(17)	(11)
Разходи за консумативи	(12)	(14)
Други	(3)	(7)
	(32)	(32)

27 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Електрическа енергия	(440)	(389)
Разходи за наем и консумативи	(171)	(194)
Такси	(142)	(100)
Топлофикация	(83)	(81)
Консултантски услуги	-	(207)
Други	(549)	(421)
	(1 385)	(1 392)

Групата е получила компенсация от държавата за високата цена на електрическата енергия, в размер на 259 хил. лв., която е намалена от разходите за електрическа енергия.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2022 г. е в размер на 32 хил. лв. (2021 г.: 28 хил. лв.). През годината одиторът не е предоставял данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

28 Обезценка на финансови активи и други разходи

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Признати кредитни загуби, нетно от реинтегрирана обезценка	(1 057)	(942)
Такса битови отпадъци	(596)	(554)
Данък недвижими имоти	(215)	(242)
Други	(138)	(56)
	(2 006)	(1 794)

29 Финансови приходи и разходи

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви	1 220	1 286
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	-	84
Други	768	-
Финансови приходи	1 988	1 370

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – банкови заеми	(1 800)	(1 201)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – лихви по облигация	(1 966)	(2 042)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – други	(58)	(129)
Разходи за лихви по лизингови договори	(7)	(7)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(746)	(735)
Загуба от продажба на вземане по договор за цесия	-	(74)
Други финансови разходи	(170)	(135)
Финансови разходи	(4 747)	(4 323)

30 Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2021 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	486	106
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(49)	(11)
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	272	215
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(277)	(284)
Текущ разход за данък	(54)	(80)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	47	52
Разходи от данъци върху дохода	(7)	(28)

Пояснение 11 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

31 Доход на акция

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

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:

	2022	2021
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(297 000)	(129 000)
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в лв. за акция)	-	-

32 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерно предприятие, дружествата в Групата на Кибул ЕООД и ключов управленски персонал.

32.1 Сделки със собствениците

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	46	-
начислени лихви по предоставени заеми	109	109

32.2 Сделки с ключов управленски персонал

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	84	84

33 Разчети със свързани лица в края на годината

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Текущи вземания		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 775	1 765
Предоставен заем и начислени лихви	1 020	975
Депозит	17	17
	2 812	2 757
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(618)	(134)
Общо вземания от свързани лица	2 194	2 623

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(134)	(134)
Загуба от обезценка	(484)	-
Салдо към 31 декември	(618)	(134)

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи задължения		
Собственици		
Лихва	1	1
	1	1

34 Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти, подробно описани в пояснение 9.

Балансовите стойности на заложените имоти са оповестени в пояснение 9.

Групата е обвързана с договори за цесии оповестени в пояснение 12.1 и 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 Групата по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни иски към Групата.

35 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2022	2021
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	12.1, 10	22 401	16 382
Предоставени заеми	12.2	6 614	5 945
Търговски и други вземания	15	21 771	21 791
Вземания от свързани лица	33	2 194	2 623
Пари и парични еквиваленти	16	592	530
		53 572	47 271
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Борсови капиталови инструменти	12.3	5 467	13 629
Дялове		3 774	100
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
		10 271	14 759

Финансови пасиви	Пояснение	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	18	121 130	104 499
Задължения по лизингови договори	20	201	162
Търговски и други задължения	22	2 563	3 272
Задължения към свързани лица	33	1	1
		123 895	107 934

Вижте пояснение 4.17 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 37.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата 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.

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

36.1 Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

36.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, деноминирани главно в евро и не излагат Групата 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.

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Групата 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 Групата 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 РЛПКСК, в размер на 0.79 % (за 2021 г.: 0.79

%) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2021 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 Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2022 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
Заеми (+/- 0.79%)	(554)	544	(544)	544
Заеми (+/- 2.5%)	(51)	51	(51)	51

31 декември 2021 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
Заеми (+/- 0.8%)	(442)	442	(442)	442
Заеми (+/- 6%)	(43)	43	(43)	43
Заеми (+/- 2.5%)	(11)	11	(11)	11

36.2 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата 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 Групата 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	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	53 572	47 271
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10 271	14 759
Балансова стойност	63 843	62 030

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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 2022 г. Групата е предоговорило условията по вземания с изтекъл падеж.

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

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена 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.

36.3 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.

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

Ръководството на Групата 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.

Друг риск, който стои пред Групата е глобалните климатични промени и влиянието им върху живота на хората. В резултат на лоша екологична политика в целия свят, през последните десетилетия се забелязва значителни климатични аномалии. Това може да доведе до непредвидими промени във времето, бури, силни ветрове, наводнения и др.

За намаляване на ефект от влиянието на климата Групата следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на Групата е застраховано, срещу природни бедствия.

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени и сериозен риск, пред който е изправена Групата, защото дейността му не се влия пряко на промените във времето.

36.4 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 Групата за периода.

Групата 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 2022 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	2 013	50 899	32 953	32 512
Задължения по лизингови договори	48	96	57	-
Търговски и други задължения	737	300	1 514	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 799	51 295	34 524	32 512

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

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	610	51 387	42 788	9 714
Задължения по лизингови договори	-	47	115	-
Търговски и други задължения	1 414	3 071	5	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 025	54 505	42 908	9 714

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата 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.

37 Оценяване по справедлива стойност

37.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов 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 2022 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	5 467	-	-	5 467
Договорни фондове	-	3 774	-	3 774
Некотиранни капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	5 467	3 774	1 030	10 271
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

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 Групата.

в) Дялове в договорни фондове

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

38 Безналични сделки

През 2022 г. Групата не е осъществявала инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в отчета за паричните потоци.

39 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

Групата определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

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

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

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството-майка е наложено спазването на следните съотношения на база годишен финансов отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2022 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 52% (31 декември 2021 г.: 49%);
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1,05. Към 31 декември 2022 г. това съотношение е в размер на 1,82 (31 декември 2021 г.: 1,90);
- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2022 г. това съотношение е в размер на 1.84 (31 декември 2021 г.: 1,58) на база на финансовия отчет.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	116 310	116 782
Дълг	131 199	116 092
- Пари и парични еквиваленти	(592)	(530)
Нетен дълг	130 607	115 562
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:1.12	1:0.99

Увеличението на коефициента на задлъжнялост през 2022 г. се дължи главно на увеличението на дълга.

40 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.

41 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 02.05.2023 г.

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2023.05.02 12:12:58 +03'00'

Rumen Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Tsonkov, o=qualified-natural-ca, cn=Rumen
Goranov Tsonkov, givenName=Rumen,
email=r.tsonkov@gmail.com, c=BG, l=gr.Sofia,
serialNumber=PNOBG-6712136788, o=VELGRAF
ASSET MANAGEMENT PLC,
2.5.4.97=INTRBG-201079376
Date: 2023.05.02 12:02:01 +03'00'

**Годишен консолидиран доклад за дейността на управлението на
“Велграф Асет Мениджмънт” АД
за периода от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 г.**

Настоящият консолидиран годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, като обхваща период от 01.01.2022 г. до 31.12.2022 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 Групата

„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. Дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Групата се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Дейността на дъщерните дружества е в сферата на недвижимите имоти и е дефинирана както следва:

- Балкан Риъл Истейт Девелопмент ЕООД, Скопие - Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/;
- Прайм Мол Русе ЕООД - Управление на недвижими имоти;
- И Ар Джи Капитал АДСИЦ - Секюритизация на имоти.
- Манастирски рид Парк ЕООД – Управление и обслужване на компютърни средства и системи. След придобиването му през декември 2022 г. този вид дейност е преустановена и дружеството се заема с управление на недвижими имоти.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2022 г. е 24.

Цел и стратегия

Основната цел на Групата е разширяване на дейността по отношение на намиране на нови наематели и отдаването на собствени имоти под наем. Стратегията, която Групата е избрала включва придобиването на нови подходящи имоти, ремонта и преустройството на вече съществуващи и новопридобити до степен, която отговаря на критериите на пазарното търсене на подобен род имоти.

Спазвани политики на Групата по отношение на неговото бъдещо развитие са:

- Политика за управление на рисковете
- Политика за конфиденциалност
- Политика за защита и социално приобщаване на персонала
- Политика за умения и квалификации на персонала
- Политика за финансиране
- Политика за сътрудничество
- Политика за стопанската дейност
- Политика за ангажираност
- Политика за оповестяване на информацията
- Политика за социална отговорност

Собственост и структура на Групата

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

Акционери	31.12.2022	
	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 609 800	5.23
Други	40 264 311	58.37
Всичко:	68 979 758	100.00

На Управленския екип на Групата 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.

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

2. Важни събития, настъпили през 2022 г.

- **През 2022 г. за „Велграф Асет Мениджмънт“ АД бе представена в Комисията по финансов надзор следната информация:**
 - Заверен от регистриран одитор финансов отчет за 2021 г.
 - Одиторски доклад;
 - Счетоводна политика и обяснителни бележки (оповестявания към финансовите отчети);
 - Годишни доклади за дейността съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 „н“ ЗППЦК и друга информация по Наредба № 2.
 - 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.
- **Войната в Украйна**

Стартиралата на 24 февруари 2022 г. и продължаваща и към момента на публикуване на настоящия доклад пълномащабна военна инвазия на Русия над Украйна предизвика широк международен отзвук и засегна в различни аспекти страните в Европа. Очакването е военният конфликт да се отрази негативно и да засегне в една или друга степен всички бизнеси. Вследствие на войната, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки бяха и в бъдеще биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. 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. Военните действия продължават и към датата на изготвяне на настоящия отчет, като водят до редица ограничения и напрежение в световната икономика. Нивото на инфлацията се запазва високо, но Групата не очаква това да оказва пряко въздействие върху дейността му. Състоянието и към момента се запазва стабилно и не изпитва сътресения при обслужване на банковите и търговските си задължения. Въпреки това задълбочаването на военните действия и нарастващата инфлация косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на Групата в следващи отчетни периоди. Налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други държави спрямо Русия, Руската централна банка, кредитни институции, компании, физически лица, както и затварянето на руските борси, предизвикват значителни сътресения, повсеместно на финансовите пазари. Ръководство на Групата текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на Групата да продължи дейността си като действащо предприятие. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да предизвика необходимост от преразглеждане на някои заложили допускания и преценки. Същевременно, инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини, се очаква допълнително да го усилят.

Ръководството счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Групата, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на Групата не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната.

- **Пандемията от Covid-19**

Пандемията от Covid-19 доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Групата е изпълнила 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 Групата, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на Групата, показва, че в съответния сектор, в който Групата извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на Групата. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти

- Ефект върху приходите на Групата - дейността на Групата е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. През 2021 г. поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти, което доведе до намалението на приходите с около 3.87% спрямо 2020 г. През 2022 г. приходите от услуги, свързани с имоти на Групата са се покачили с 1.55 % спрямо 2021 г., което показва че влиянието на епидемията и последиците от нея намаляват.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Групата не е отчела забавяне на услуги, които биха навредили негативно върху дейността и. Групата не е преустановила дейности или услуги, които предлага на своите клиенти.

- През 2022 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на Групата. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Групата редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадала в просрочие и не се е налагало да преговора своите задължения.

До момента финансовото състояние на Групата 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 Групата през 2022 г.

- **Оповестявания във връзка с климата. Екологично устойчиви, икономически дейности, свързани с член 19 а и 29 а от Директива 2013/34/ЕС**

Приоритетна цел на Групата е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите на Групата. За постигането на тази цел през 2022 г. Групата работи в следните насоки:

- Намаляване на консумацията на природни ресурси;
- Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ;

- Намаляване на консумацията на енергийни ресурси;
- Опазване и възстановяване на околната среда.

Групата спазвайки Регламента за Таксономия/Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския Парламент и на Съвета е започналата оценка и проверка с помощта на техническите критерии посочени в Делегиран Регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията, с цел спазване на заложената степен на екологична устойчивост на икономическата дейност спазва критерии и показатели в своята дейност, за да може тя да се квалифицира като екологично устойчива и допринасяща за постигане на следните екологични цели:

- смекчаване на изменението на климата;
- адаптиране към изменението на климата;
- устойчиво използване и опазване на водните ресурси;
- преход към кръгова икономика;
- предотвратяване и контрол на замърсяването;
- защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми.

Политиката на Групата по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността и е съставна частта от Програмата и за бъдещето развитие.

Според Ръководството на Групата овладяването на рисковете и възможностите, създава основата за повишаване ефективността на системата за управление на околната среда (СУОС), за постигане на по-добри резултати и предотвратяване на евентуални негативни последици за околната среда. В тази връзка се планират и прилагат действия за овладяване на рисковете и възможностите, с последващо изграждане на Програми за опазване на околната среда, Планове за мониторинг и контрол на процесите и планиране на Фирмените цели за съответния краткосрочен и/или дългосрочен период.

Основни цели на ръководството на Групата е устойчиво развитие, ефективно използване на природните ресурси и недопускане замърсяване на околната среда. Планирането на СУОС включва определяне на етапите, структурата на документацията и сроковете за разработване и внедряване на системата. Планират се ресурсите за разработване, внедряване, проверка и поддържане ефективността на СУОС, включително СУОС има следните цели:

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрене;
- да осигури спазването на изискванията на нормативната база;
- да осигури повече ангажираност от страна на висшето ръководство относно резултатността на СУОС.

Вътрешните и външни комуникации, обменът на информация, участия и консултации са определени в процедурите за управление, длъжностите и други разпоредителни документи. Вътрешните комуникационни потоци във всички посоки са определени в съответните процедури за управление на процесите. Обменът на информация, отнасяща се до ОС се документира и извършва по електронна поща и по телефон.

Целите, заложи в Политиката за опазване на околната среда, се постигат чрез поставяне на разумни, постижими и икономически обезпечени цели и задачи, свързани с околната среда, като елемент от бизнес процесите на Групата. През 2022 г. Група е стартирало дейности, свързани с намаляване на консумацията на природни ресурси при осъществяване на производствените процеси и повишаване на енергийната ефективност. В тази насока са реализирани проекти, разработени през 2022 г. за намаляване на консумацията на ел. енергия, като са подменени осветителни уредби в офисни и складови помещения, с ново LED осветление, с цел намаляване на потреблението на електроенергия. Политиката на Групата е свързана с по-добро удовлетворяване нуждите и очакванията на клиентите и на заинтересованите страни.

Дружествата от Групата не са предприятия, които съгласно Закона за енергийна ефективност,

подлежат на задължително обследване за енергийна ефективност. Съгласно чл. 57, ал.1, обследването за енергийна ефективност има за цел да определи специфичните възможности за намаляване на енергийното потребление и да се препоръчат мерки за повишаване на енергийната ефективност. Въпреки това, Групата е предприела стъпки за сертификация и издаване на технически и енергийни паспорти на притежаваните от нея сгради съгласно Наредба 5 на МРРБ от 28.06.2006 г. за техническите паспорти. На базата на обследванията направени във връзка с издаването на техническите и енергийни паспорти бяха внедрени следните енергоспестяващи мерки: ЕСМ 01. Замяна на осветителните тела с нови енергийно ефективни LED осветления в 70% от сградния фонд и складовите площи на дружеството.

ЕСМ 02. Замяна на осветителните тела с нови енергийно ефективни LED осветления в 100% от външното осветление на територията на сградите и складовите площи.

ЕСМ 03. Оптимизиране енергоконсумацията във всички сгради чрез внедряване на автоматични прекъсвачи на осветлението на база присъствие в помещенията.

ЕСМ 04. Модернизация на осветителни системи с нови енергийно ефективни LED осветления

ЕСМ 05. Подмяна на климатични и чилърни системи и реконструкция на охладителните системи в част от офисните сгради с нови системи с висок КПД.

През последните отчетни периоди бяха постигнати следните резултати:

Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ

За целите на определянето на енергийните характеристики на сградите те се разглеждат като интегрирани системи, в които разходът на енергия е резултат на съвместното влияние на следните основни компоненти:

- сградните ограждащи конструкции и елементи;
- системите за осигуряване на параметрите на микроклимата;
- вътрешните източници на топлина;
- обитателите;
- климатичните условия.

Еталонният коефициент F_i на екологичен еквивалент на електрическа енергия е определен в Наредба № Е-РД-04-2 от 22.01.2016 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите и е равен на 819 g CO₂/kWh.(0.819 kg CO₂/kWh).

Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2021 година	1 033 522 kWh/г.
Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2022 година	941 105 kWh/г.
Икономия на електрическа енергия вследствие прилагане на ЕСМ	92 417 kWh/г.
Еталонен коефициент на екологичен еквивалент на електрическа енергия.	$F_i = 819 \text{ g CO}_2/\text{kWh}$
Потенциал за намаляване емисиите на парникови газове (в еквивалент ton CO ₂):	$\text{kWh/год} \times 0.819 \text{ kg CO}_2/\text{kWh} / 1000$ $= 75.689 \text{ ton CO}_2 / \text{г.}$

Към 31 декември 2022 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2022 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестовете за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи и при определяне на нетната реализируема стойност на материалните запаси.

- **Макроикономически ефекти**

През 2022 г. се наблюдава тенденция към ускоряване на годишния темп на изменение на потребителските цени, който достигна най-висока стойност от 15.6% през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14.3% през декември 2022 г. вследствие на низходящата динамика на цените на енергийните суровини (природен газ, електроенергия и петрол) на международните пазари.

По данни на НСИ годишната инфлацията към декември 2022 г. спрямо декември 2021 г. е 16.9%, а в сферата на услугите инфлацията е над 9% спрямо декември 2021 г.

Низходящата тенденция при макроикономическите индикатори в основните търговски партньори на България от еврозоната през четвъртото тримесечие на 2022 г. и в началото на 2023 г. е предпоставка за очакване на влошаване на външното търсене на български стоки и услуги през този период. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и големия дял на износа в БВП може да се очаква влошаването на външното търсене да се отрази в значителна степен върху реалната икономическа активност и потреблението в страната.

Групата активно контролира ценообразуването на наемите, които може да предложи на своите клиенти и независимо от това, че те изостават спрямо общото ниво на инфлация, чрез ценовата си политика е постигнало напредък в общия обем на отдадени имоти и площи под наем в сравнение с предходни периоди. Тази тенденция се запазва и през 2023 г., като за някои обекти, какъвто например е комплекс „Автошкола” в град Варна, вече е постигната 100% запълняемост на офис помещенията и складовите площи. В този конкретно обект от 01.04.2023 г. са подписани нови допълнителни споразумения и цените на наемите са увеличени над нивото на показателите за инфлация в страната. С тези си действия, ръководството на Групата цели да постигне оптимизиране на разходите и приходите, за да постигне подобряване на икономическите резултати въпреки макроикономическите ефекти.

- **Промени в контролни и управителни органи**

През 2022 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на Групата.

- **Увеличение на капитала**

През 2022 г. няма увеличение на акционерния капитал на Велграф Асет Мениджмънт АД.

Общият брой акции съставляващи капитала на Велграф Асет Мениджмънт АД – 68 979 758 броя с номинал 1 лв. на обща стойност 68 979 758 лв.

- **Преобразуване в Групата**

През 2022 г. няма взети решения за преобразувания в Групата и извършване на структурни промени.

- **Общи събрания**

На 15.07.2022 г. бе проведено редовно Общо събрание на акционерите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с което бяха приети докладът за дейността за 2021 г., докладът на независимия одитор за 2021 г., одитираният финансов отчет за 2021 г. и бе избран регистриран одитор на финансовия отчет за 2022 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 2022 година е публикувана:

- на електронната страница на дружеството Velgraf.com в раздел „За акционери“ - <https://www.velgraf.com/%d0%b7%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/infostock/control/statements/1VXA>, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

3. Преглед на дейността

- **Основни финансово-икономически показатели**

Показател	2022 г.	2021 г.	изменение
Общо приходи от дейността (хил. лв.)	7 485	7 441	44
Общо разходи от дейността (хил. лв.)	(5 123)	(4 589)	(534)
Текуща загуба преди данъци (хил. лв.)	(290)	(101)	(189)
Текуща загуба за годината след данъци (хил. лв.)	(297)	(129)	(168)
Обща сума на активите (хил. лв.)	249 072	233 878	15 194
Дълготрайни активи	139 602	144 674	(5 072)
Краткотрайни активи (хил. лв.)	109 470	89 204	20 266
Обща сума на пасивите и собствен капитал (хил. лв.)	249 072	233 878	15 194
Обща сума на пасивите	131 199	116 092	15 107
Краткосрочни пасиви (хил. лв.)	57 167	56 546	621
Дългосрочни пасиви (хил. лв.)	74 032	59 546	14 486
Нетен оборотен капитал	52 303	32 658	19 645

Като структура пасивите се разделят на:

- дългосрочни 74 032 56.42 %
- краткосрочни 57 167 43.58 %

Важен индикатор за фирмата е положителният нетен оборотен капитал в размер на 52 303 хил. лв.

- **Анализ на активите**

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2022 г., са в размер на 249 072 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 Групата 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.

Групата няма консервирани ДМА към датата на съставяне на годишния консолидиран отчет.

- Репутацията на Групата 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 март 2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от новопридобитите дъщерни предприятия и комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.
- Към 31.12.2022 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 98 300 хил. лв. 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. През разглеждания период Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2022 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.

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

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2022 г.	52 942
Балансова стойност към 31.12.2021 г.	47 551

- През отчетния период Групата не е придобивала и използвала материални запаси.
- Текущите активи към 31.12.2022 г. са в размер на 109 470 хил. лв., от които краткосрочни финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата в размер 39 286 хил. лв., аванси за придобиване на инвестиции 33 440 хил. лв., търговски и други вземания 22 186 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 2 194 хил. лв. и парични средства в размер на 592 хил. лв.

Управлението на Групата няма намерение в рамките на 2023 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

• **Анализ на пасивите**

- Собственият капитал на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31.12.2022 г. е в размер на 117 873 хил. лв. (в т.ч. 1 563 хил. лв. неконтролиращо участие), като е нараснал с 87 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 117 786 хил. лв.
- Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Към 31.12.2022 г. акционерният капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на Групата /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2022 г. са в размер на 131 199 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.

Групата "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 31.12.2022 г.

• **Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход**

През разглеждания период към 31.12.2022 г. приходите от продажби на услуги, свързани с имоти, които са отразени в годишния финансов отчет на Групата са в размер на 7 085 хил. лв.

Приходи от услуги

Групата има една основна категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем на инвестиционни имоти. Групата е реализирала и други приходи в размер на 400 хил. лв. представляващи неустойка за неизпълнение, както и финансови приходи в размер на 1 988 хил. лв. В резултат на извършено придобиване на дъщерно предприятие „Манастирски рид Парк“ ЕООД е реализиран и приход от покупка, в размер на 107 хил. лв.

Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите реализирани за 2022 година е 73.96%.

През 2022 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 714	5 172
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 371	1 805
	7 085	6 977

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са запазили величината си през текущата година и леко са нараствали спрямо данните от предходния отчетен период с 108 хил. лв.

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

Дружество	Приходи	Дял /%/
ЦКБ Сила АД	610	10.67

Други приходи

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Неустойка	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	18
Други	-	46
	400	464

Групата е реализирала приходи от начислени неустойки по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие. Приходите са в размер на 400 хил. лв. (2021 г.: 400 хил. лв.).

Разходи

Разходите по икономически елементи за 2022 г. са в размер на 5 123 хил. лв. и са разпределени, както следва: разходи за материали – 32 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 385 хил. лв., разходи за персонала – 562 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи – 1 138 хил. лв. и други разходи в размер на 2 006 хил. лв.

Финансовите разходи за периода са в размер на 4 747 хил. лв.

Групата е реализирала загуба от дейността /преди данъци/ в размер на 290 хил. лв.

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

Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерните предприятия, чийто сделки са елиминирани за целите на консолидацията, дружествата в групата на „КИБУЛ” ЕООД и ключов управленски персонал.

През 2022 г. Групата е била страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	46	-
начислени лихви по предоставени заеми	109	109

➤ **Сделки с ключов управленски персонал**

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	84	84

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

Текущи	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 775	1 765
Предоставен заем и начислени лихви	1 020	975
Депозит	17	17
	2 815	2 757
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(618)	(134)
Общо вземания от свързани лица	2 194	2 623

➤ **Задължения към свързани лица**

Текущи задължения	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
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.

4. 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 настояща загуби или задължения от непредвидени събития.

5. Тенденции, събития и рискове през 2023 г., за които има голяма вероятност да окажат влияние върху дейността на Групата.

Стартиралата на 24 февруари 2022 г. и продължаваща и към момента на публикуване на настоящия доклад пълномасщабна военна инвазия на Русия над Украйна предизвика широк международен отзвук и засегна в различни аспекти страните в Европа. Очакването е военният конфликт да се отрази негативно и да засегне в една или друга степен всички бизнеси. Вследствие на войната, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки бяха и в бъдеще биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на Групата в следващи отчетни периоди. Ръководство на Групата текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на Групата да продължи дейността си като действащо предприятие. Задълбочаването обаче на военните действия между Русия и Украйна, налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други държави спрямо Русия, Руската централна банка, кредитни институции, компании, физически лица, както и затварянето на руските борси, предизвикват значителни сътресения, повсеместно на финансовите пазари. Групата няма пряка експозиция към Украйна или Русия. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да предизвика необходимост от преразглеждане на някои заложені допускания и преценки. Същевременно, инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини, се очаква допълнително да го усилят.

Систематичните рискове действат извън Групата, но оказват ключово влияние върху дейността и. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат избегнати чрез диверсификация на риска, тъй като са свързани с макроикономическата обстановка, политическата ситуация, регионалното развитие и др.

Свързани с военния конфликт икономическите санкции, наложени върху Русия от САЩ и ЕС, вероятно биха могли да повлияят дейността на Групата, във връзка с непреките последици от ефекта върху доверието на бизнеса и потребителите и на пазарите на суровини.

Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки силно промениха цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна оказа неблагоприятно влияние върху дейността на Групата ни в отчетния период. Ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност на предприятието.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

По - голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро, не излагат Групата 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 Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Групата 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 Групата 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 2021 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2021 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 Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2022 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (+/- 0.79%)	(554)	544	(544)	544
Заеми (+/- 2.5%)	(51)	51	(51)	51

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%)	(442)	442	(442)	442
Заеми (+/- 6%)	(43)	43	(43)	43
Заеми (+/- 2.5%)	(11)	11	(11)	11

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата 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	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	53 572	47 271
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10 271	14 759
Балансова стойност	63 843	62 030

Групата 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 Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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 2022 г. Групата е предоговорила условията по вземания с изтекъл падеж.

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

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена 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:

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 за периода.

Групата 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 2022 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	2 013	50 899	32 953	32 512
Задължения по лизингови договори	48	96	57	-
Търговски и други задължения	737	300	1 514	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 799	51 295	34 524	32 512

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

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	610	51 387	42 788	9 714
Задължения по лизингови договори	-	47	115	-
Търговски и други задължения	1 414	3 071	5	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 025	54 505	42 908	9 714

Групата 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 Групата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата 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.

6. 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 Групата, които включват следните основни направления:

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

Дейността на Групата по отношение управлението на риска е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

- ❖ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на Групата;
- ❖ ценова политика;
- ❖ състояние и динамика на инвестициите на Групата и тенденции за тяхното най-ефективно използване;
- ❖ ефективно управление на паричните потоци на Групата.

7. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 52 942 хил. лв. (2021 г.: 47 551 хил. лв.); особен залог на 1 590 000 бр. акции на дъщерно дружество И АР Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции на Актив Пропъртис АДСИЦ.

През периода няма предявени правни иски към Групата. Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на дъщерни предприятия.

8. 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:

II. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Задачата на Групата 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 Групата 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 Групата, усъвършенстване организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор.
- Увеличаване на пазарния дял на Групата.

- 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.

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 2023 г. и на продължаващата подкрепа на основните акционери, ръководството декларира, че Групата ще продължи дейността си за погасяване задълженията си към кредиторите и закупуване на нови имоти.

Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Групата през 2022 г. не е извършвала действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

- **Информация по чл. 187 „д”**

- а) Велграф Асет Мениджмънт АД не е придобивал или прехвърлял собствени акции през 2022 г.;
- б) Велграф Асет Мениджмънт АД не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247 от Търговския закон

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	84	84

Членовете на Съвета на Директорите на притежават акции или облигации от Велграф Асет Мениджмънт АД.

Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество
- Румен Цонков - не притежава

- Лидия Петрова - не притежава
- Цветелина Пеева - не притежава
- Участието в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети
- Румен Цонков - Управител на "Кибул" ЕООД, Изпълнителен директор и член на СД на "И Ар Джи Капитал - 3" АДСИЦ, Изпълнителен директор и член на СД на "Дару Инвест" ЕООД
- Лидия Петрова - не участва
- Цветелина Пеева - управител на "Ай Ти Системс Консулт" ЕООД

Информация за наличието на клонове на Групата

Групата няма налични клонове.

Договори по чл. 240 „б”, сключени през годината

Няма сключени договори с членове на Съвета на директорите, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Информация за използваните от Групата финансови инструменти

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

- За периода 2022 г. на БФБ са търгувани 7 387 402 лота /1 лот = 1 акция/
- Минимална цена: 4.20 лева;
- Максимална цена: 4.52 лева;
- Средна цена: 4.442 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 2022 г. на БФБ са търгувани 245 лота /1 лот = 1 облигация/;
- Минимална цена: 100.60 лв.;
- Максимална цена: 102.50 лв.;
- Средна цена: 101.294 лв.

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/:

Имоти	Годишен приход
Адм. сграда Ж. Кюри	780 423 лв.
Летище	147 180 лв.

Имоти	Годишен приход
Работни места	1 500 000 лв.
Хасково	185 230 лв.
с. Рогош	141 867 лв.
Шабла	14 394 лв.
Провадия	41 941 лв.
Шумен	129 164 лв.
ЦКБ Омуртаг	2 490 лв.
ЦКБ Пазарджик	73 148 лв.
ЦКБ Варна – Сливница	50 460 лв.
ЦКБ Балчик	158 422 лв.
ЦКБ Варна - Отец Паисий	50 210 лв.
ЦКБ Бургас	68 529 лв.
Габрово	32 416 лв.
Търговище	106 772 лв.
Силистра	70 591 лв.
Илиянци	9 600 лв.
Тервел	78 167 лв.
Ловеч	61 929 лв.
Луковит	3 880 лв.
Генерал Тошево	45 320 лв.
Варна	285 590 лв.
Сливен	123 190 лв.
Нова Загора – хлебозавод	26 400 лв.
ЦКБ Плевен	193 630 лв.
ЦКБ Русе	119 990 лв.
ЦКБ Люлин	134 120 лв.
ЦКБ Разград	102 660 лв.
ЦКБ Велико Търново	86 300 лв.
ЦКБ Пловдив	190 370 лв.
ЦКБ Разлог	55 450 лв.
Автошкола Варна	490 744 лв.
Други	153 000 лв.

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

Имоти	Годишен приход
Благоевград	46 415 лв.
Варна	595 833 лв.
Видин	9 999 лв.
Г. Тошево	54 384 лв.
Габрово	36 254 лв.
Горна Оряховица	9 916 лв.
Ловеч	12 333 лв.

Имоти	Годишен приход
Луковит	9 802 лв.
Плевен	49 423 лв.
Разлог	66 539 лв.
Свиленград	37 575 лв.
Севлиево	20 968 лв.
Силистра	20 468 лв.
Силистра-гаражи	12 233 лв.
Силистра-сграда	62 224 лв.
Сливен	20 555 лв.
Стара Загора	22 508 лв.
Тервел	83 610 лв.
Тетевен	15 536 лв.
Търговище	32 365 лв.
Шабла	15 855 лв.
Шумен 144 места	62 921 лв.
Шумен	73 845 лв.

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.

Групата има една основна категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем на инвестиционни имоти. Групата е реализирала и други приходи в размер на 400 хил. лв. представляващи неустойка за неизпълнение, както и финансови приходи в размер на 1 988 хил. лв. В резултат на извършено придобиване на дъщерно предприятие „Манастирски рид Парк“ ЕООД е реализиран и приход от покупка, в размер на 107 хил. лв.

Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите реализирани за 2022 година, е 73.96%.

През 2022 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

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

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 714	5 172
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	1 371	1 805
	7 085	6 977

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са се увеличили спрямо данните от предходния отчетен период с 108 хил. лв.

През 2022 г. Групата не е извършвала 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	610	10.67

Други приходи

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Неустойка	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	18
Други	-	46
	400	464

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2022 г. Групата е била страна по сделки, които биха били от съществено значение за бъдещето и развитие съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

На 23.12.2022 г. Дружество е придобила 100% от дяловете на „Манастирски Рид Парк” ЕООД с регистриран капитал в размер на 501 хил. лв. за покупна цена в размер на 801 хил. лв.

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 2022 г. Групата няма сключени сделки извън обичайната му дейност, които да се отклоняват от пазарните условия.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерни предприятия, чийто сделки са елиминирани за целите на консолидирания финансов отчет, дружествата в групата на „КИБУЛ” ЕООД и ключов управленски персонал.

През 2022 г. Групата е била страна по сделки със свързани лица.

- **Сделки със собствениците**

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Сделки със собственици:		

плащания по предоставени заеми	46	-
начислени лихви по предоставени заеми	109	109

Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	6 170	20
начислени лихви по предоставени заеми	53	-

➤ **Сделки с ключов управленски персонал**

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	84	84

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

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 775	1 765
Предоставен заем и начислени лихви	1 020	975
Депозит	17	17
	2 815	2 757
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(618)	(134)
Общо вземания от свързани лица	2 194	2 623

➤ **Задължения към свързани лица**

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи задължения		
Собственици		
Лихва	1	1
	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 Групата характер, които биха имали влияние върху дейността и.

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.

Групата се състои от дружество майка „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2022	2021
			Участие %	Участие %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	100%	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.50%	88.29%
Манастирски рид Парк ЕООД	България	Всякакви консултантски услуги	100%	-

По договори за банкови кредити са учредени особени залози на 1 590 000 бр. акции на дъщерно дружество И Ар Джи Капитал АДСИЦ.

През месец декември 2022 г. Групата е придобила 100% от дяловете на дружество – Манастирски рид Парк ЕООД.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата през представените отчетни периоди включват:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	24 477	16 410

Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 076)	(1 689)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност	22 401	14 721
Предоставени заеми	6 982	6 666
Коректив за очаквани кредитни загуби	(368)	(721)
Балансова стойност предоставени заеми	6 614	5 945
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	29 015	20 666
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	5 467	13 629
Договорни фондове	3 774	100
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10 271	14 759
Общо краткосрочни финансови активи	39 286	35 425

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12. 2022 г., в размер на 24 477 хил. лв. (2021 г.: 16 410 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2023 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 31.12.2022 г. в размер на 6 982 хил. лв. (2021 г.: 6 666 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

Балансовата стойност на финансовите активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, е представена, както следва:

	2022 хил. лв.	2021 хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	5 467	13 629
Договорни фондове	3 774	100
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
	10 271	14 759

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции. По договор за репо сделки са предоставени, като обезпечение 39 500 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 дата на последния работен ден на борсата. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Групата 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 консолидирания

отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи.

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 2022 г. Групата, освен упоменатите вече сделки със свързани лица е била страна по други договори, свързани с получаване на заеми. Заемите, отразени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включват банкови и други заеми:

Финансови пасиви	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	121 130	104 499
Задължения по лизингови договори	201	162
Търговски и други задължения	2 563	3 272
Задължения към свързани лица	1	1
	123 895	107 934

Получени заеми от финансови предприятия:

През отчетния период Групата е била страна по договори, свързани с финансиране от финансови предприятия.

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

1. Групата е сключила 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 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, 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. Групата е сключила 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 23.06.2023 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.

3. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000PO-AA-0146/04.11.2021 г. за сума в размер на 28 500 хил. лв., с краен срок до 04.11.2023 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК, 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, договорна ипотека на имот, находящ се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31, застроен на площ от 519.95 кв.м., с обща разгърната площ 3 221.89 кв.м.

4. Договор за банков кредит №12500КР-АА-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 0.7 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.

5. Договор за банков кредит №05000КР-АА-2520/28.09.2022 г. за сума в размер на 17 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка 1.41 пункта.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр. Балчик, ул. Приморска, банков офис и трезор; гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище; гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда; гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод; гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда; гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради; гр. София, ж.к. Люлин, банков клон; гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения; гр. Тервел, ул. Св. Св. Кирил и Методий 6, сграда; гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, страда; гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение; гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда; гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

6. Групата е сключила договор за банков кредит 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. Обезпечение по договора за заем са имоти, находящи се в РМакедония.

7. Договор за банков кредит №10200КР-АА-1045/09.04.2021 г. за сумата от 2 265 хил. лв. с краен срок на погасяване 20.03.2024 г.. Договорът е с променлив лихвен процент, формиран като сбор от БЛП за лева в размер на 3,0% и договорна надбавка от 1.5 пункта.

Обезпечение по заема: Договорна ипотека върху ПИ, с адрес гр. Варна, с.о. Манастирски рид, Бялата чешма, Дъбравата, м. Аязма, ведно с построените в него 3 броя сгради; Договорна ипотека върху ПИ, с адрес на имота гр. Варна, с.о. Манастирски рид, Бялата чешма, Дъбравата, м. Аязма, заедно с построените в него 8 броя сгради.

Групата има получен и облигационен заем със следните параметри

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият 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.

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 31.12.2022 г. в размер на 6 982 хил. лв. Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 4.5% и падежи в рамките на 2023 година.

През отчетния период Групата не е предоставяла 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 2022 г. Групата не е емитирала ценни книжа.

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 2022 г. Групата е обслужвала задълженията си в уговорените срокове и или е сключвала споразумения за разсрочването им.

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

Управителните органи на Групата 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 Групата и възможностите за увеличаване на привлечения капитал.

Основната част от приходите на Групата ще се формират от отдаването на имоти под наем, в съответствие с търсенето и предлагането. Инвестиционните намерения на Групата са изготвени на база анализ на съществуващите сгради, оборудване, необходимостта от преустройство, реконструкция и модернизация. Съобразена е и възможността за финансиране за 2023 г., и през следващите години, на база начисляваните амортизации и възможно финансиране на нови имоти, оборудване и другите инвестиционни мероприятия. Предвижда се използването на собствени ресурси на Групата. През отчетната 2022 г. предметът на дейност на Групата е непроменен. Стратегията е насочена предимно към увеличаване на пазарния дял чрез закупуване на нови имоти, подходящи за основната дейност на Групата, 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 Групата 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 Групата 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 Групата, 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 2022 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на Групата.

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

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания или задължения на Групата 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 Групата.

Няма такава.

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

Групата не изготвя нефинансова декларация, в съответствие с чл. 48 и във връзка с чл. 41 от същия закон.

V. Декларация за целесъобразност управление

Консолидирана 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 Групата.

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

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

II. Групата прилага Националния кодекс за корпоративно управление на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че Групата 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. Групата се управлява от Съвет на директорите.

- Правомощията и начина на работа на Съвета на директорите се определят от Устава на Групата, 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 майка;
- 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 Групата;

Структура и компетентност

- Броя на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството майка;
- 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 Групата;
- 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 майка 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 Групата;
- 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 Групата 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;
- Одитният комитет е преизбран с мандат от 3 г. на Общо събрание на акционерите проведено на 30.06.2022 г. и е в състав:

1. Йорданка Миткова Флорева
2. Надежда Михайлова Георгиева
3. Стиляна Иванова Герова

2. Одит и вътрешно-фирмен контрол

- Съветът 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;
- Одитният 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 Групата и подпомагат тяхното ефективно управление.

3. Защита на 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 майка;
- Регистрация на собствеността, предаване или прехвърляне на акции се реализира чрез поддържане на: договор за регистрация на емисията от ценни книжа на Групата с Българска фондова борса АД.

Договор за поддържане на регистър и водене на книга на акционерите притежаващи безналични акции в Централен депозитар АД; Информацията на акционерите се предоставя на място, по телефона, по електронен път, чрез обяви в медиите, както и чрез интегрираните системи за разкриване на информацията 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 Групата 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 Групата 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 Групата;
- Информация се разкрива и чрез Инвестор БГ;
- Публичната информация е систематизирана и се съхранява в Групата при Директор за връзки с инвеститорите. Тя е на разположение за разкриване и при поискване от акционерите.

5. Заинтересовани лица

Ръководството на Групата идентифицира заинтересованите лица в съответствие с изискванията на ЗППЦК и осигурява взаимодействие с тях. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Групата 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

Групата, 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 Групата, 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:

- Групата 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 отчетяване;
- в Групата 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 Групата, вкл. и превенция от измами и грешки;
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своєвременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

Основните компоненти на вътрешната контролна система относно финансовото отчетяване 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 отчетяване и отчетност и всички свързани с нея процеси, процедури и действия на целия персонал на Групата;

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 отчетяване 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 отчетяване 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 отчетяване и отчетност.

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

Етичните принципи, залегнали в Етичния кодекс на Групата, 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, административат и наблюдават. Почтеността и етичното поведение са продукт на етичните и поведенчески стандарти на Групата, 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 Групата.

✓ 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 Групата, 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 Групата е изградена в зависимост от неговия размер и характера на дейността.

Организационно - управленската структура на Групата 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 Групата.

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 Групата за оценка на риска свързан с финансовото отчитане

За целите на финансовото отчитане, процесът на Групата за оценяване на риска включва начина, по който ръководството идентифицира бизнес рисковете, съществени за изготвяне на финансов отчет в съответствие с приложимата за Групата 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.

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

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата 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.

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

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

Пазарен риск

➤ Валутен риск

По - голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро, не излагат Групата на валутен риск, тъй като

евро е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към евро е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

Лихвен риск

- Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2022 г. Групата 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 Групата 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 2021 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2021 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 Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2022 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (+/- 0.79%)	(554)	544	(544)	544
Заеми (+/- 2.5%)	(51)	51	(51)	51

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%)	(442)	442	(442)	442
Заеми (+/- 6%)	(43)	43	(43)	43
Заеми (+/- 2.5%)	(11)	11	(11)	11

1. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и

други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, които притежава.

Групата 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 за периода.

Групата 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 2022 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	2 013	50 899	32 953	32 512
Задължения по лизингови договори	48	96	57	-
Търговски и други задължения	737	300	1 514	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 799	51 295	34 524	32 512

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

31 декември 2021 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и	От 1 до 5	Над 5
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	610	51 387	42 788	9 714
Задължения по лизингови договори	-	47	115	-
Търговски и други задължения	1 414	3 071	5	-

Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 025	54 505	42 908	9 714

Групата посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажменти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Групата.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправена Групата.

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на Групата, 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 Групата и стойността на неговия капитал.

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

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 Групата.

2. Намаление на равнището на наемите

Приходите на Групата 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 Групата, 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 Групата 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 Групата 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 Групата.

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Групата, 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 Групата. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Групата 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 Групата, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Групата 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 Групата.

За контролиране на този риск, Групата 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 Групата 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 Групата ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Групата 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 Групата 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). Групата управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

7. Зависимост на Групата от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Групата 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 Групата – 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, Групата предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Групата, който периодично ще се осъвременява.

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Групата недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Групата 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, Групата 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. Групата извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и сръчността 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 Групата предвижда част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в ремонтване на недвижими имоти. Поради това Групата 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 Групата и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Групата 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, Групата 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 Групата ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Групата 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, Групата застрахова притежаваните от нея 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 произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Групата ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Групата 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 въздействието на пандемията от коронавирус 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

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 удължавано няколко пъти.

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 изтече през 01.04.2022 г.

2. Войната в Украйна

Стартиралата на 24 февруари 2022 г. и продължаваща и към момента на публикуване на настоящия доклад пълномащабна военна инвазия на Русия над Украйна предизвика широк международен отзвук и засегна в различни аспекти страните в Европа. Очакването е военният конфликт да се отрази негативно и да засегне в една или друга степен всички бизнеси. Вследствие на войната, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки бяха и в бъдеще биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на Групата в следващи отчетни периоди. Ръководство на Групата текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последиствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на Групата да продължи дейността си като действащо предприятие. Задълбочаването обаче на военните действия между Русия и Украйна, налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада,

Великобритания и други държави спрямо Русия, Руската централна банка, кредитни институции, компании, физически лица, както и затварянето на руските борси, предизвикват значителни сътресения, повсеместно на финансовите пазари. Групата няма пряка експозиция към Украйна или Русия. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да предизвика необходимост от преразглеждане на някои заложи допускания и преценки. Същевременно, инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини, се очаква допълнително да го усилят.

Систематичните рискове действат извън Групата, но оказват ключово влияние върху дейността му. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат избегнати чрез диверсификация на риска, тъй като са свързани с макроикономическата обстановка, политическата ситуация, регионалното развитие и др.

Свързани с военния конфликт икономическите санкции, наложени върху Русия от САЩ и ЕС, вероятно биха могли да повлияят дейността на Групата, във връзка с непреките последици от ефекта върху доверието на бизнеса и потребителите и на пазарите на суровини

Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки силно промениха цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна оказва неблагоприятно влияние върху дейността на Групата ни в отчетния период. Ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност на предприятието.

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

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

В съответствие с приетата политика Групата 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.

Групата 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 Групата, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Групата е разработила и поддържа интернет страница www.velgraf.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 Групата и приетите политики, имащи отношение към дейността и функционирането на Групата;
- информация относно структурата и състава на управителните и контролни органи на Групата, 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 Групата, 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 Групата 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 Групата;
- 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 Групата.

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 Групата 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	20 671 191	29.97

Данни за акционерите:

Наименование: " Кибул " ЕООД Седалище: гр. София

Адрес на управление: бул. „Брюксел“ 1.

През 2022 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 Групата 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.

3) 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 т.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 от Закона за независимия финансов одит Дружеството майка има избран Одитен комитет в следния състав:

1. Йорданка Миткова Флорева;
2. Надежда Михайлова Георгиева;
3. Стиляна Иванова Герова.

Одитният комитет на Дружеството майка изпълнява следните функции:

- 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 Групата – 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 Групата;

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

- наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети, индивидуален и консолидиран.
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори, избрани да одитират Групата в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, Международният етичен кодекс на професионалните счетоводители;
- наблюдава целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита и предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Групата;
- отговаря за процедурата по подбор на регистрираните одитори и препоръчва назначаването им;
- отчита дейността си пред Общо събрание на акционерите на Групата.

Съветът на директорите и Одитният 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 Групата.

Многообразието представлява дългосрочен икономически ресурс на Групата. То засяга цялата компания и всички равнища в нея - най-висшето ръководство, работници и служители.

2. Прилагане на политиката на многообразие

Политиката на многообразие се прилага на всички равнища на Групата - 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 Групата. Те отговарят на високите стандарти, прилагани от Групата, с цел реализиране на нейните цели и стратегии.

Съставът на Съвета на директорите и броят лица е съобразен с големината, сложността и обхвата на дейността на Групата 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 майка.

В Одитния комитет участват 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 Групата. 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 Групата има представители от различни малцинствени етнически групи-етноси. В Групата работят и хора в неравностойно положение. Стремежът е да се осигури на младите хора възможности за професионално и личностно развитие.

Увеличаващата се сложност на заобикалящата Групата 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 на това разнообразие. Процесът на прилагане на управлението на многообразието е решаващ.

Висшето ръководство осъзнава, че Групата може да бъде успешно управлявана, 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 Групата. Култивира се атмосфера на уважение и взаимно доверие.

В рамките на прилаганата политика на многообразие Групата 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 Групата прилага политика на многообразие.

В Групата 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 Групата като цяло.

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

В Групата 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 Групата;
- да подобрява разнообразието на работната сила и културната смесица;
- да увеличава пазарните възможности, външното признание и добрия имидж на Групата;
- 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 Групата по-лесно да откликва на изискванията на своите клиенти, като подобрява тяхното обслужване и да осъществява по-добри взаимоотношения с доставчици.

Дата: 02 май 2023 г.

Румен Цонков
/Изпълнителен директор/

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=PNOBG-4712136788, o=VELGRAF
ASSET MANAGEMENT PLC,
2.5.4.97=NTRBG-201079376
Date: 2023.05.02 12:03:28 +03'00'

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Долуподписаните :

1. Румен Горанов Цонков в качеството си на представляващ на „Велграф Асет Мениджмънт” АД,
и
2. СК “Сателит X” АД – счетоводна къща, обслужваща “Велграф Асет Мениджмънт” АД,

по чл. 100н, ал. 2, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Д Е К Л А Р И Р А М Е

1. Комплектът годишни консолидирани финансови отчети за 2022 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 2022 г. и за тяхното влияние върху резултатите в годишния консолидиран финансов отчет.

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
DN: sn=Tsonkov, dc=qualified-natural-ca,
cn=Rumen Goranov Tsonkov,
givenName=Rumen, email=rtsonkov@gmail.com,
c=BG, l=gr.Sofia,
serialNumber=PNORG-4712136788, o=VELGRAF
ASSET MANAGEMENT PLC,
2.5.4.97=NTRBG-201079376
Date: 2023.05.02 12:04:16 +03'00'

.....
/Р. Цонков/

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

Digitally signed by
KRISTINA VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Date: 2023.05.02
12:14:17 +03'00'

.....
/СК “Сателит X” 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.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София, бул. „Брюксел” № 1

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2022 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидирани парични 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 квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 12 „Краткосрочни финансови активи“ и пояснение 15 „Търговски и други вземания“ към консолидирания финансов отчет към 31.12.2022 г, Групата отчита финансови активи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 29 015 хил. лв. и вземания по договори за цесии в размер на 21 601 хил. лв. Ръководството на Групата е признала коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2022 г. в общ размер на 6 492 хил. лв. Промяната в бизнес средата през периода в резултат на негативните ефекти от военните действия в Украйна би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на тези финансови активи, които в консолидирания финансов отчет на Групата са представени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, като е отчетена наличната информация към датата на приблизителните оценки. В резултат на извършените от нас одиторски процедури, ние не бяхме в състояние да оценим, доколко са подходящи преценките и допусканията на ръководството при прилагане на модела за очаквани кредитни загуби относно тези финансови активи при влошените макроикономически показатели и възможните бъдещи ефекти. Съответно, ние не получихме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно това, дали и в какъв размер биха били необходими допълнителни корекции за загуби от обезценка на вземания по предоставени заеми и договори за цесии към 31 декември 2022 г.

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 консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата 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 квалифицирано мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпроса, описан по-долу, като ключов одиторски въпрос, който да бъде комуникиран в нашия доклад.

Тест за обезценка на репутация	
Пояснения 4.15 „Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения“, 4.24.1 „Обезценка на нефинансови активи и репутация“, 7 „Репутация“ от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2022 г. Групата признава репутация в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години в размер на 40 192 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 31.12.2022 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 4.15, 4.24.1 и 7 към консолидирания финансов отчет представят оповестяванията относно преценките и допусканията на ръководството на Групата по отношение на призната репутация за 2022 г.</p>	<p>По време на нашия одит на консолидирания 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 Групата 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 Групата; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки по отношение на признатата репутация.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗПЦЦК), но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето квалифицирано мнение относно консолидирания 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 консолидирания 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 консолидирания 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.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно посочения в този раздел въпрос. Съответно ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността ѝ, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници 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 такава 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 консолидиран 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 консолидирания финансов отчет, независимо дали длъжници 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 Групата;
- 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 Групата 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 консолидирания 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;
- получаваме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и извършването на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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 консолидирания 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 последици 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 консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните 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.

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 консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в консолидирания доклад 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 консолидирания доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно отпуснати договори за заем от Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни дружества и информацията 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 Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;

- (г) в консолидираната декларация 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.

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 Групата и средата, в която тя 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 Групата 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 консолидираната декларация за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20221231-BG-CON.zip“, 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“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те, по наше мнение, притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходимата за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние извършихме „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)“ Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ в България и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФО.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2022 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20221231-BG-CON.zip“, 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 консолидирания финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършила на 31 декември 2022 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 15 юли 2022 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2022 г. на Групата представлява втора поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, 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 квалифицирано одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Велграф Асет Мениджмънт АД, 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 Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Велграф Асет Мениджмънт АД и контролираните от него предприятия.

Марий Апостолов
Управител

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
V
Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2023.05.02
13:54:24+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: 2023.05.02
13:30:02+03'00'

2 май 2023 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26