

**Междинен консолидиран доклад за дейността**  
**на управлението на**  
**“Велграф Асет Мениджмънт” АД**  
**за периода от 01.07.2023 г. до 30.09.2023 г.**

Настоящият междинен консолидиран доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, като обхваща период от 01.07.2023 г. до 30.09.2023 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, на основание чл. 100о, ал. 4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл.12, ал.3 от Наредба №2 от 09.11.2021 г. на КФН.

Членове на Управителния съвет :

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

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

Акциите на „Велграф Асет Мениджмънт АД” са регистрирани на Българската фондова борса – София АД.

Акционерен капитал: „Велграф Асет Мениджмънт АД” е с капитал 68 979 628 лева.

Брой акции: 68 979 758 броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

В таблицата по-долу са представени основните акционери на Групата към края на разглеждания период.

Акционери	30.09.2023	
	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38
Други физически и юридически лица	40 166 311	58.22
	<b>68 979 758</b>	<b>100.00</b>

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

Съветът на директорите на Групата потвърждава, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във междинния финансов отчет;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и (или) други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху финансовия отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- няма констатации от контролни институции относно неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност;

## I. Активи

Всички активи, включени в консолидирания отчет за финансовото състояние на “Велграф асет мениджмънт” АД към края на третото тримесечие са в размер на 247 377 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 консолидирания отчет за финансовото състояние.

Всички активи, включени в консолидирания отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от общото събрание на акционерите.

Дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалени с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност, са класифицирани като инвестиция и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите (като отделни инвентарни обекти).

Групата няма консервирани ДМА към датата на съставяне на консолидирания отчет.

Дълготрайните нематериални активи са прегледани, като записаната стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние отразява активите, от които “Велграф Асет Мениджмънт” АД може да черпи икономически изгоди. Извършен е преглед и на полезния срок на ползване.

През отчетния период не са получавани дивиденди от асоциирани и дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.

Към 30.09.2023 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 97 652 хил.лв.

Инвестиционните имоти са оценени по модела на цена на придобиване. През разглеждания период Групата е отдавала под наем част от инвестиционните си имоти.

През отчетния период Групата не е придобивала и използвала материални запаси.

Текущи активи. Търговските и други вземания са оценени по стойността на тяхното възникване и са съответно 69 804 хил.лв. Финансовите текущи активи са в размер на 38 110 хил.лв.

Групата не притежава изкупени собствени акции.

Паричните средства и парични еквиваленти са оценени по номиналната им стойност към 30.09.2023 г. са в размер на 435 хил. лв.

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

При нормално протичане на дейността на Групата, от отразените в консолидирания отчет за финансовото състояние към 30 септември 2023 г. активи, може да се очаква да бъдат реализирани минимално на балансовата им стойност, по която са включени във финансовия отчет.

## II. Пасиви

Собственият капитал на Групата на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 30.09.2023 година е в размер на 116 826 хил.лв.

Текущата печалба/загуба през разглеждания период е в размер на -1001 хил.лв., от които 517 хил.лв текуща печалба, а финансовият резултат е в размер на -484 хил.лв.

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Групата. Към 30.09.2023 г. акционерния капитал съгласно консолидирания отчет за финансовото състояние е в размер на 68 980 хил.лв.

Малцинственото участие, отразено в междинният консолидиран финансов отчет е в размер на 1 552 хил.лв.

Всички задължения на “Велграф Асет Мениджмънт” АД /нетекучи и текущи пасиви/ към 30.09.2023 г. са в размер на 128 999 хил. лв.

През периода на третото тримесечие, Групата отчита приходи за бъдещи периоди в размер на 1 457 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 консолидирания отчет за финансовото състояние.

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в консолидирания отчет за финансовото състояние към 30.09.2023 година.

### III. Отчет за всеобхватния доход

През разглеждания период до 30.09.2023 г. нетните приходи от продажби отразени в консолидирания отчет на Групата са в размер на 5 333 хил. лв. Финансовите приходи съответно са 1 831 хил.лв. Общо приходи от дейността за третото тримесечие са в размер на 7 164 хил.лв.

Разходите по икономически елементи за периода на третото тримесечие на 2023 година са в размер на 2 946 хил.лв.

Финансовите разходи са в размер на 3 701 хил.лв., от които разходи за лихви 2 845 хил.лв. Общо разходите за дейността към 30.09.2023 г. са в размер на 6 647 хил.лв.

През периода Групата отчита печалбата от дейността си в размер на 517 хил.лв.

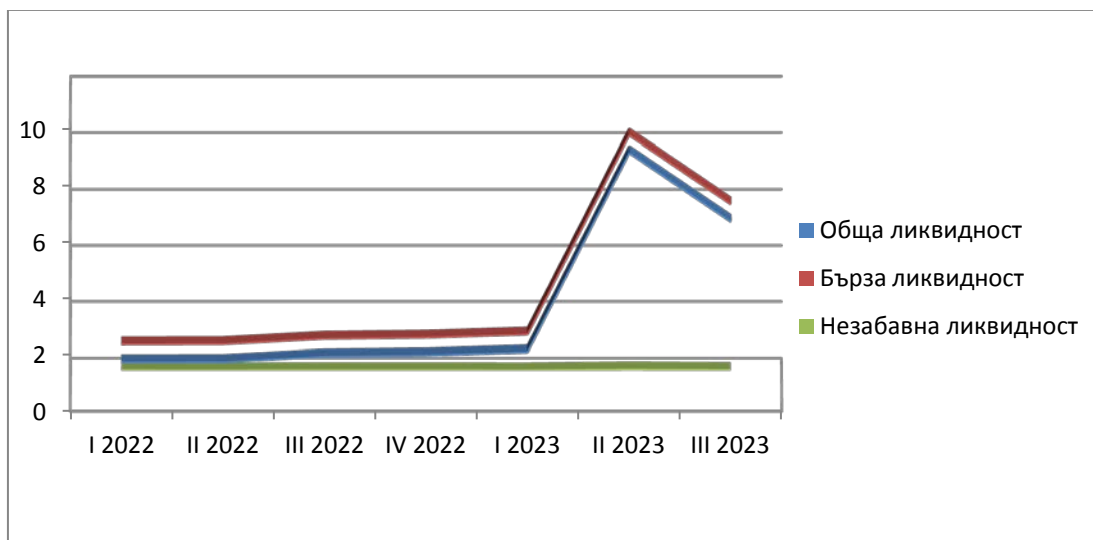
Доходността на акция за периода на третото тримесечие е 0,02 лева/1 бр. акция.

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

### IV. Ликвидност

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

Показатели/ Период	30.09 2023	30.06 2023	31.03 2023	31.12 2022	30.09 2022	30.06 2022	31.03 2022
Обща ликвидност	6,52	8,96	1,89	1,78	1,74	1,55	1,54
Бърза ликвидност	6,52	8,96	1,89	1,78	1,74	1,55	1,54
Незабавна ликвидност	0,02	0,04	0,006	0,01	0,01	0,007	0,008



## V. 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.

## VI. Сделки със свързани лица

През периода на третото тримесечие на 2023 година “Велграф Асет Мениджмънт” АД е било старана по сделки със свързани лица. Сделките със свързани лица на Групата включват сделките със собствениците, дъщерното предприятие, дружествата в групата на Кибул ЕООД и сделките с ключов управленски персонал.

### ➤ Сделки със собствениците

	2023	2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Сделки със собственици:		
начислени лихви по предоставени заеми	82	82

➤ Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.09.2023	30.09.2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	54	54
Разходи за социални осигуровки	7	7
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>61</u>	<u>61</u>

➤ Разчети със свързаните лица

	2023	2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Текущи вземания</b>		
<b>Вземания от:</b>		
<b>Собственици:</b>		
Предоставен депозит	1 798	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	1 038	1 021
Депозит	-	17
	<u>2 836</u>	<u>2 813</u>
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(619)	(619)
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u>2 217</u>	<u>2 194</u>

➤ Задълженията към свързани лица са както следва:

	2023	2022
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
<b>Текущи задължения</b>		
<b>Собственици</b>		
Лихва	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

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

VII. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Групата периода до 30.09.2023 г. не е извършвала действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

### VIII. Действащо предприятие, клонове и организационни промени.

Потвърждаваме, че нямаме (не съществуват) планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността.

Групата през разглеждания период не е разкривала клонове на територията на България и в чужбина.

Организационните промени не са настъпили през периода.

### IX. Информация за висящи съдебни дела.

По отношение на информацията за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на Групата, може да се спомене, че Групата няма заведени дела срещу длъжници, както заведени дела към него, които да надвишават 10% от собственият му капитал.

### X Притежавани финансови инструменти, хеджиране. Инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	Участие /%/	2023 /'000/	2022 /'000/	2021 /'000/	2020 /'000/
„Болкан Ригъл Истейт Девелопмент” – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем	100	10	10	10	10
„Прайм Мол Русе” ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем	100	18 800	18 800	18 800	-
„И Ар Джи Капитал – 3” АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	81,60	1 854	1 854	1 854	

„Манастирски Рид Парк” ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем	100	501	501		
-----------------------------	----------	---	-----	-----	-----	--	--

Акциите на дъщерните предприятия „Болкан Риъл Истейт Девелопмент” ЕООД – Скопие, „Прайм Мол Русе” ЕООД и „Манастирски Рид Парк” ЕООД са отразени във финансовия отчет на „Велграф Асет Мениджмънт” АД по метода на себестойността. Те не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2023 г. „Велграф Асет Мениджмънт” АД не е получавало дивиденди и няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

#### XI. Възнаграждения, получени от членовете на СД.

През периода на третото тримесечие, членовете на СД на „Велграф Асет Мениджмънт” АД не са получавали допълнително възнаграждение извън обичайното, договорено в договорите за управление на Групата.

#### XII. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД акции и/или облигации на Групата.

През периода няма сделки по придобиване и прехвърляне на акции и/или облигации от Групата от членове на СД или от контролните му органи.

#### XIII. Информация за отпуснати и получени заеми.

Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

През третото тримесечие на 2023 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по такъв вид сделки. На 20.07.2023 година дружеството е сключило договор за временна финансова помощ, с който е предоставило на



Ковотсос Текстил Лимитид сума в размер на 400 959 лева при годишна лихва 3,5% със срок на погасяване една година.

#### XIV. Програма за добро корпоративно управление.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съветът на директорите на Групата Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД управлява независимо и отговорно Групата, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съвета на директорите на Групата провежда цялостната дейност на Групата в съответствие с нормативната уредба, Устава на дружеството и общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в „Велграф Асет Мениджмънт” АД Директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Групата и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Групата, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите.

Цялата публичната информация, засягаща дейността на Групата е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, “Българската фондова борса – София” АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция X3 NEWS.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, екипът на Групата е предприел необходимите действия и Групата поддържа своя интернет страница - [www.velgraf.com](http://www.velgraf.com).

На страницата е публикувана налична финансова и корпоративна информация за Групата, вкл. информация за проведените Общите събрания, счетоводните отчети за дейността на Групата, проспектите за публично

предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Всички финансови отчети на Групата са изготвени съгласно МСС, а годишният одит ще се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. „Велграф Асет Мениджмънт” АД прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

#### XV. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Групата.

Основният фирмен риск за „Велграф Асет Мениджмънт” АД е свързан с настъпилият срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на офис площи под наем на територията на България, вследствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Групата, както и върху промяната на неговата рентабилност. Несъществен за дейността на Групата е рискът от невъзможността да събере изцяло или частично вземанията си от своите длъжници, поради факта, че размерът на тези вземания е незначителен. Групата не е изложена на съществен валутен риск. Рисковете, които могат да окажат съществено влияние върху дейността на Групата могат да бъдат систематизирани по следния начин:

##### 1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният 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.

Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Групата, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Групата. 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 възвращаемостта. 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 и 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 срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

#### 9. Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Групата предвижда част от набрания собствен и заемаен капитал да се вложат в ремонтиране 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 него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако 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.).

13. Възможни ефекти от продължаващото въздействие 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.

#### 14. 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 Велграф Асет Мениджмънт АД 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 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.

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 финансовия отчет.

#### XVI. Сделки от съществено значение свързани с бъдещото развитие на Групата съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

През периода на третото тримесечие Групата не е била страна по сделки от съществено значение съгласно чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК.

#### XVII. Законодателство и договореност.

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

28.09.2023 г.

.....  
Румен Цонков  
Изпълнителен директор