

Годишен индивидуален доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Индивидуален финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД

31 декември 2023 г.



VELGRAF ASSET
MANAGEMENT PLC

Съдържание

	Страница
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
Индивидуален отчет за паричните потоци	5
Пояснения към индивидуалния финансов отчет	6
Годишен индивидуален доклад за дейността	-
Доклад за прилагането на политиката за възнагражденията	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от представляващите дружеството и съставителя	-
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от одиторското дружество	-

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	5	37 660	37 767
Имоти, машини и съоръжения	6	243	230
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	27 746	27 735
Инвестиционни имоти	8	74 057	73 753
Нетекущи активи		139 706	139 485
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	10	35 519	39 006
Аванси за придобиване на имоти	11	10 002	6 442
Аванси за придобиване на инвестиции	12	25 178	27 660
Търговски и други вземания	13	18 906	22 083
Вземания от свързани лица	31	11 482	8 438
Пари и парични еквиваленти	14	166	451
Текущи активи		101 253	104 080
Общо активи		240 959	243 565

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 01.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

Digitally signed by
KRISTINA VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.01 10:37:50
+03'00'

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov
/Румен Цонков/

Digitally signed by
Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2024.04.01
10:45:39 +03'00'

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2024.04.01
12:01:37+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Digitally signed by
ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2024.04.01
12:04:27+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	68 980	68 980
Премиен резерв	15.2	37 334	37 334
Законов резерв	15.3	10 994	10 515
Неразпределена печалба		305	479
Общо собствен капитал		117 613	117 308
Пасиви			
Нетекучи пасиви			
Пенсионни задължения към персонала	21.2	10	9
Дългосрочни заеми	16	52 450	64 527
Нетекучи приходи за бъдещи периоди	19	1 806	2 303
Задължения по лизингови договори	18	114	107
Търговски задължения	20	1 214	1 514
Отсрочени данъчни пасиви	9	1 050	1 085
Нетекучи пасиви		56 644	69 545
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	21.2	37	30
Краткосрочни заеми	16	63 116	53 009
Приходи за бъдещи периоди	19	934	1 372
Задължения по лизингови договори	18	104	94
Търговски и други задължения	20	2 510	2 206
Задължения към свързани лица	31	1	1
Текущи пасиви		66 702	56 712
Общо пасиви		123 346	126 257
Общо собствен капитал и пасиви		240 959	243 565

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 01.04.2024 г.

КРИСТИНА
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.01 10:39:07
+03'00'

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

Rumen
Goranov
Tsonkov
Digitally signed by Rumen
Goranov Tsonkov
Date: 2024.04.01 10:46:06
+03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2024.04.01
12:02:04+03'00'

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by ZORNITZA
VASSILEVA DJAMBAZKA
Date: 2024.04.01
12:04:55
+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2023	2022
		хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	22	6 653	6 932
Други приходи	23	659	400
Разходи за материали	24	(28)	(32)
Разходи за външни услуги	25	(1 319)	(1 252)
Разходи за персонала	21.1	(606)	(503)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6, 8	(690)	(686)
Обезценка на финансови активи и други разходи	26	(1 672)	(1 778)
Печалба от оперативна дейност		2 997	3 081
Финансови приходи	26	2 503	2 074
Финансови разходи	26	(5 142)	(4 669)
Печалба преди данъци		358	486
Разходи от данъци върху дохода	28	(53)	(7)
Печалба за годината		305	479
Общо всеобхватен доход за годината		305	479
Доход на акция	29	лв. 0.00	лв. 0.01

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 01.04.2024 г.

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.01 10:39:43 +03'00'

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

Rumen
Goranov
Tsonkov
Digitally signed by
Rumen Goranov
Tsonkov
Date: 2024.04.01
10:46:29 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY
GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2024.04.01
12:02:32+03'00'

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by
ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2024.04.01 12:05:23
+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	68 980	37 334	10 515	479	117 308
Печалба за годината	-	-	-	305	305
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	305	305
Разпределение на печалба към резерви	-	-	479	(479)	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	68 980	37 334	10 994	305	117 613

Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	68 980	37 334	10 437	78	116 829
Печалба за годината	-	-	-	479	479
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	479	479
Разпределение на печалба към резерви	-	-	78	(78)	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	68 980	37 334	10 515	479	117 308

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 01.04.2024 г.

Съставил: **KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA**
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева - представител/

Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.01 10:40:10 +03'00'

Изпълнителен директор: **Rumen Goranov Tsonkov**
/Румен Цонков/

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2024.04.01 10:46:50 +03'00'

С одиторски доклад: **Марий Апостолов**
Управител

Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2024.04.01 12:02:56+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Date: 2024.04.01 12:05:53+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Индивидуален отчет за паричните потоци

Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	10 569	7 214
Плащания към доставчици	(2 791)	(2 202)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(559)	(466)
Плащания за данък върху дохода	5	(79)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода	(1 593)	(1 373)
Други нетни плащания	8	(45)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 639	3 049
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционни имоти	8 (879)	(5 911)
Постъпления от предоставени заеми	698	23
Придобиване на дъщерно дружество	-	(801)
Покупка на финансови активи	(732)	(15 110)
Продажба на финансови активи	5 202	13 659
Плащания по предоставени заеми	(4 324)	(6 359)
Получени лихви	645	559
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	610	(13 940)
Финансова дейност		
Постъпления от получени банкови заеми	299	17 000
Плащания по получени банкови заеми	(2 506)	(2 166)
Плащания на лихви	(4 007)	(3 501)
Плащания по лизингови договори	(109)	(101)
Други финансови плащания	(211)	(168)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 534)	11 064
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(285)	173
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	451	278
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14 166	451

Индивидуалният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 01.04.2024 г.

КРИСТИНА ВАЛЕНТИНОВА
KYUSHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.01 10:40:41 +03'00'

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

Rumen Goranov
Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2024.04.01 10:40:08 +03'00'

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV

Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2024.04.01 12:03:30+03'00'

ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA

Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Date: 2024.04.01 12:06:31 +03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Пояснения към индивидуалния финансов отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

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

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е с регистриран акционерен капитал от 68 979 758 лв., разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2023 г. са:

	31.12.2023	2023	31.12.2022	2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 671 191	29.97
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38	3 609 800	5.23
Други физически и юридически лица	40 166 311	58.22	40 264 311	58.37
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2023 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

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

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2023 г. е 23.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от

Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

2.2. Макроикономически и геополитически фактори

През 2023 г. и 2022 г. за Дружеството бяха от съществено значение следните макроикономически и геополитически теми:

- Геополитическите конфликти и отминалата пандемия от Covid-19, доведоха до ръст на инфлацията и забавяне на икономическия растеж в цял свят; Прилаганите санкции срещу Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като имат значителни странични ефекти и в държави, непряко засегнати от конфликта.
- Силната волатилност на цената за електрическа енергия и природен газ. Към края на 2023 г. се наблюдава тенденция за стабилизиране на цената за енергия, както на различните европейски борси, така и на „Българска Независима Енергийна Борса“ (БНЕБ). Основни фактори, оказващи влияние върху бизнеса в Европа бяха продължаващата геополитическата нестабилност, свързана с основно с въоръжения конфликт в Украйна и цената на газа и високата инфлация през последните две години.
- През 2023 г. средногодишната инфлация в България е намаляла до 9.5%. През месец декември месечната инфлация е 0,3%, а годишната инфлация за 2023 г. е 4.7%, сравнена със същия период 2022 г. Това показва значително намаляване на инфлационния темп и очаквана стабилизация на икономическата обстановка в страната. Според хармонизираният индекс на потребителските цени, годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 5%, като на потребителска група жилища, вода, електроенергия, газ и други горива увеличението е 0.2%, което показва запазване на стабилност на цените в сектора, в който оперира Дружеството.

Дружеството 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 конкретен 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 дружеството цели да постигне оптимизиране на разходите и приходите, за да постигне подобряване на икономическите резултати въпреки макроикономическите ефекти.

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

2.3. 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 Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите му. Ръководството на Дружеството 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 2023 г. Дружеството продължава да 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.

Дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД 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 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 Дружеството по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД е съставна част от Програмата му за бъдещето развитие.

Според Ръководството на дружеството 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 дружеството 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 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2023 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестове за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи.

2.4. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на този индивидуален финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания Ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо бъдеще. Съответно то продължава да

приемат принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет.

3. Нови и изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2023 г.

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети и МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводните политики в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Дружеството оповестява съществената информация свързана със счетоводната политика, вместо основните счетоводни политики. Измененията поясняват, че информацията за счетоводната политика е съществена, ако потребителите на финансовите отчети на предприятието се нуждаят от нея, за да разберат друга съществена информация във финансовите отчети и ако предприятието разкрива несъществена информация за счетоводната политика, тази информация не трябва да преобладава над съществената информация за счетоводната политика.

- **Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

Измененията въвеждат определението за счетоводни приблизителни оценки и включват други изменения към МСС 8, които помагат на дружествата да разграничават промените в счетоводните приблизителни оценки от промените в счетоводните политики. Измененията ще помогнат на дружествата да подобрят качеството на оповестяванията на счетоводната политика, така че информацията да бъде по-полезна за инвеститорите и другите основни потребители на финансовите отчети.

- **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**

Предприятието трябва да прилага измененията в стандарта за транзакциите, които възникват на или след началото на най-скорошния представен сравнителен период. Също така Дружеството следва да признае в началото на сравнителния период отсрочени данъци за всички временни разлики, свързани с лизингови договори и задължения за извеждане от експлоатация и да признае кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е приложимо) на съответната дата.

- **Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа - примерни правила от втори стълб, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС**

През декември 2021 г. Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) публикува правила с цел извършването на реформа в международното данъчно облагане. Втори стълб има за цел да обложи с минимална ефективна корпоративна данъчна ставка 15% големите компании, които реализират годишен оборот над 750 млн. евро. Измененията във връзка с „Международната данъчна реформа - примерни правила от втори стълб“ са:

- въвежда се изключение от изискванията на МСС 12 предприятието да признава и оповестява информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, свързани с данъците върху дохода от втори стълб на ОИСР. Предприятието трябва да оповести, че е приложило изключението.
- изискване предприятието да оповестява отделно своите текущи данъчни разходи (приходи), свързани с данъците върху дохода от втори стълб.
- изискване в периодите, в които законодателните актове от втори стълб са приети или по същество приети, но все още не са влезли в сила, предприятието да оповести известната му или подлежащата на приблизително оценяване при разумни усилия информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат ефекта върху предприятието от данъците върху дохода от втори стълб, произтичащи от това законодателство.
- изключението се прилага задължително и незабавно след публикуването на измененията в МСС 12 и със задна дата в съответствие с МСС 8.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения на МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- **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 МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС.**

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2023 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., все още неприети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, е представена по-долу.

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

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

4.2. Представяне на индивидуалния финансов отчет

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

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

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

4.5. Отчитане по сегменти

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

4.6. Приходи

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

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

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

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

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

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

4.6.1. Приходи от наеми

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

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

4.6.2. Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

4.8. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.10. Репутация

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

се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.22 и 4.13 за информацията относно тестовете за обезценка.

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

4.11. Имоти, машини и съоръжения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Лизинг

4.12.1. Дружеството като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12.2. Дружеството като лизингодател

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

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в индивидуалния отчет за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната

политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 22). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

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

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

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

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

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

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

4.14. Инвестиционни имоти

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

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

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

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във индивидуалния финансов отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи

първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти“, ред „Разходи за външни услуги“, и „Други разходи“ се признават, както е описано в пояснение 4.6.1 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.15.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 60 месеца преди 31 декември 2023 г. или съответно на 1 януари 2023 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и

прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Дружеството.

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

Търговски вземания

Дружеството 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. Дружеството използва своя натрупан опит, информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява на 100% всички вземания, които са просрочени над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж. За останалите интервали Дружеството прилага 87,55%, тъй като в интервала от 1 до 180 дни няма събираемост на вземанията.

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.16. Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

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

4.17. Пари и парични еквиваленти

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

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

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

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили

труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

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

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

4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.21.1. Приходи за бъдещи периоди

Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2023 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години.

4.21.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими

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

4.21.3. Срок на лизинговите договори

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

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

При изготвянето на представения индивидуален финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2022 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

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.

4.22.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

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

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

През 2023 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 превишава неговата стойност в употреба. Поради което са признати разходи за обезценка на репутация към 31 декември 2023 г.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2023 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.22.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.22.4. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

5. Репутация

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

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

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на периода	37 767	37 767
Обезценка	(107)	-
Към 31 декември	37 660	37 767

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.

През 2023 г. е направен тест за обезценка на репутация. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е под балансовата стойност на репутацията, поради което Дружеството счита, че има наличие на обезценка в размер на 107 хил. лв. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обект, генериращ парични постъпления, представляващ дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло. Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността ѝ в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 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 другите използвани предположения.

6. Имоти, машини и съоръжения

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

	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 2023 г.	6 300	39	660	2 073	635	526	10 233
Новопридобити активи	-	-	7	-	-	-	7
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-	-	120	-	120
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 300	39	667	2 073	755	526	10 360
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2023 г.	(6 273)	(35)	(652)	(2 073)	(444)	(526)	(10 003)
Амортизация	(10)	(1)	(7)	-	(96)	-	(114)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(6 283)	(36)	(659)	(2 073)	(540)	(526)	(10 117)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	17	3	8	-	215	-	243
	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 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.	6 300	39	660	2 073	635	526	10 233
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.	(6 273)	(35)	(652)	(2 073)	(444)	(526)	(10 003)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	27	4	8	-	191	-	230

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

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

Към 31 декември 2023 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 2023 г.	609	26	635
Изменение на активи с право на ползване	120	-	120
Салдо към 31 декември 2023 г.	729	26	755
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2023 г.	(418)	(26)	(444)
Амортизация	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(514)	(26)	(540)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	215	-	215

	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

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2023	Участие	2022	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 055	81.60%	8 044	81.50%
Манастирски рид Парк ЕООД	България	Консултантски услуги	801	100%	801	100%
			27 746		27 735	

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

През 2023 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди от дъщерните дружества.

По договори за банков кредит е учреден особен залог на 1 590 000 бр. акции от капитала на И АР Джи Капитал АДСИЦ. (Пояснение 16.2) По репо сделки са предоставени 105 300 бр. акции от капитала на И АР Джи Капитал АДСИЦ. (Пояснение 20).

Дружеството няма други условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. Инвестиционни имоти

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

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

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2023 г.	32 111	57 610	515	90 236
Новопридобити активи чрез покупка	-	876	4	880
Салдо към 31 декември 2023 г.	32 111	58 486	519	91 116
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2023 г.	-	(16 483)	-	(16 483)
Амортизация	-	(576)	-	(576)
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(17 059)	-	(17 059)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	32 111	41 427	519	74 057
	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2022 г.	31 892	57 610	514	90 016
Новопридобити активи чрез покупка	219	-	1	220
Салдо към 31 декември 2022г.	32 111	57 610	515	90 236
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2022 г.	-	(15 906)	-	(15 906)
Амортизация	-	(577)	-	(577)
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(16 483)	-	(16 483)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	32 111	41 127	515	73 753

Към 31 декември 2023 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител с необходимата професионална компетентност е в размер на 90 567 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 2023 г., възлизали на 6 653 хил. лв. (за 2022 г.: 6 932 хил. лв.), са включени в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 25.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2023 г. в размер на 10 538 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1 Година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2023 г.	4 263	5 212	1 040	10 515
Към 31 декември 2022 г.	4 524	5 215	1 043	10 782

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 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 2024 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 2023 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот – Винарска изба –Виненка, село Крамолин, обл. Севлиево.

През 2022 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот – Урбанизиран поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. Бетовен № 5 с площ 506 кв.м.

Дружеството отчита разходи за придобиване и подобрения на инвестиционните имоти, които към 31.12.2023 г. са в размер на 519 хил. лв. В по-голямата си част тези разходи са свързани с изграждането на жилищен комплекс в гр. Варна, който ще бъде с обща застроена площ от 62 417 кв.м. Планира се строителството да приключи през 2025 г. – 2026 г., когато комплексът да влезе в експлоатация. През 2023 г. е направена и първоначална инвестиция в размер на 3 хил. лв. в проучване на възможностите за строеж в имот, намиращ се в гр. София, бул. Брюксел 1.

През 2024 г. Дружеството е придобило нов инвестиционен имот - сграда, намираща се на Летище София.

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

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2023 г.	60 460
Балансова стойност към 31.12.2022 г.	48 471

Пояснение 16 предоставя информация относно заеми на Дружеството.

9. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2023 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 965	118	2 083
Активи с право на ползване	-	21	21
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(115)	(86)	(201)
Краткосрочни финансови активи	(311)	(26)	(337)
Търговски и други вземания	(452)	(41)	(493)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Задължения по финансов лизинг	-	(22)	(22)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	1	-
	1 085	(35)	1 050
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(880)		(1 054)
Отсрочени данъчни пасиви	1 965		2 104
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 085		1 050

Отсрочените данъци за 2022 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2022 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 859	106	1 965
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	(47)	1 085
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(727)		(880)
Отсрочени данъчни пасиви	1 859		1 965
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 132		1 085

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

10. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

Пояснение	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	10.1 24 306	24 186
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 193)	(2 065)
Балансова стойност на дългови инструменти по амортизирана стойност	22 113	22 121
Предоставени заеми	10.2 7 910	6 982
Коректив за очаквани кредитни загуби	(381)	(368)
Балансова стойност на предоставени заеми	7 529	6 614
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	29 642	28 735
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10.3	
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Договорни фондове	-	3 774
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 877	10 271
Общо краткосрочни финансови активи	35 519	39 006

10.1. Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност, включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г., в размер на 24 306 хил. лв. (2022 г.: 24 186 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2024 г. Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

10.2. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г. в размер на 7 910 хил. лв. (2022 г.: 6 982 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 433)	(2 410)
Реинтегриране на обезценка	102	484
Загуба от обезценка	(243)	(507)
Салдо към 31 декември	(2 574)	(2 433)

10.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

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

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
Договорни фондове	-	3 774
	5 877	10 271

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 20).

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на индивидуалния финансов отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството е оценило справедливата стойност по метод на нетните активи. Резултатите показват, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност.

През 2023 г. Дружеството е продало всичките си дялове в договорни фондове, като е реализирало нетна печалба в размер на 18 хил. лв.

Печалбите и загубите са признати в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“. Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 35.

11. Аванси за придобиване на имоти

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на имоти и сгради	10 002	6 442
	<u>10 002</u>	<u>6 442</u>

През 2022 г. ръководството е предприело политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2023 г. За целта са сключени предварителни договори за имоти и сгради, които се планира да се осъществят до края на 2024 г.

12. Аванси за придобиване на инвестиции

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	25 178	27 660
	<u>25 178</u>	<u>27 660</u>

През 2022 г. ръководството е предприело политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2023 г. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които се планира да се осъществят до края на 2024 г.

13. Търговски и други вземания

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	663	534
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(595)	(467)
Търговски вземания, нетно	<u>68</u>	<u>67</u>
Вземания по договори за цесии, брутна сума	22 743	25 649
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесии	(4 328)	(4 048)
Вземания по договори за цесии, нетно	<u>18 415</u>	<u>21 601</u>
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	93	51
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(93)	(51)
Съдебни и присъдени вземания, нетно	<u>-</u>	<u>-</u>
Финансови активи	<u>18 483</u>	<u>21 668</u>
Аванси	320	319
Предплатени разходи	45	20
Данъчни вземания	47	64
Други вземания	11	12
Нефинансови активи	<u>423</u>	<u>415</u>
Текущи търговски и други вземания	<u>18 906</u>	<u>22 083</u>

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

Вземанията по договори за цесия са свързани със заплащане на цена по договори за цесия, което следва да се погасят до 31.12.2024 г.

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

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(4 566)	(3 841)
Загуба от обезценка	(534)	(587)
Възстановяване на загуба от обезценка	84	37
Прехвърляне на обезценка от дългосрочни финансови активи към краткосрочни финансови активи	-	(175)
Салдо към 31 декември	(5 016)	(4 566)

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

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	663	534
	663	534

14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	166	451
Пари и парични еквиваленти	166	451

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

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на периода:	68 980	68 980

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

	31.12.2023	2023	31.12.2022	2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97	20 671 191	29.97
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38	3 609 800	5.23
Други физически и юридически лица	40 166 311	58.22	40 264 311	58.37
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

15.2. Премийен резерв

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

15.3. Законов резерв

Законовият резерв на Дружеството е формиран съгласно изискванията на Търговския закон, към края на отчетните периоди е в размер на 10 994 хил. лв.

16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	10 601	795	28 941	38 512
Банкови заеми	52 515	52 214	23 509	26 015
Общо балансова стойност	63 116	53 009	52 450	64 527

16.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството е издало емисия облигации от 20 000 броя 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.) и започва през януари 2024 г. до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

16.2. Договори за банков кредит

1. Дружеството е сключило договор за банков кредит с реф 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. 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.

3. 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.

4. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф.№ 05000PO-AA-0188 от 15.06.2023 г. за сума в размер 50 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 15.06.2028 г. Кредитът е с лихва, в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 3.3%.

Обезпеченията по заема са: Поземлен имот с площ 4545 кв.м., находящ се в гр. София, район Слатина, Административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1, заедно с офиси и телевизионно студио, заедно с УПИ III от кв. 2 м. Летищен комплекс.

Поземлени имоти УПИ XXIV, XXV, XXVI, XXIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, находящи се в гр. София, местност Летищен комплекс; Административно – делова сграда, находяща се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31; Обект Автошкола, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна № 12; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Варна, ул. Съборни; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Разлог, ул. Христо Ботев № 5; Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Шумен пл. България № 2, ет. 1
И особен залог на 1 495 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции от капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 32.

17. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2023 г.	64 527	53 009	201	117 737
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(2 506)	(103)	(2 609)
Плащания на лихви	-	(3 501)	(6)	(3 507)
Получени заеми	-	299	-	299
Непарични промени:				
Прекласифициране	(16 380)	16 380	-	-
Други промени	-	(565)	120	(445)
Начислени лихви	4 303	-	6	4 309
31 декември 2023 г.	52 450	63 116	218	115 784
	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2022 г.	50 875	51 650	162	102 687
Парични потоци:				
Плащания на главници	-	(2 166)	(94)	(2 260)
Плащания на лихви	(1 966)	(1 528)	(7)	(3 501)
Получени заеми	17 000	-	-	17 000
Непарични промени:				
Прекласифициране	(1 924)	1 924	-	-
Други промени	(17)	-	133	116
Начислени лихви	559	3 129	7	3 695
31 декември 2022 г.	64 527	53 009	201	117 737

18. Задължения по лизингови договори

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	114	107
Задължения по лизингови договори – текуща част	104	94
Задължения по лизингови договори	218	201

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

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2023 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2023 г.			
Лизингови плащания	213	240	453
Финансови разходи	(109)	(126)	(235)
Нетна настояща стойност	104	114	218

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	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

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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

Разходите за 2023 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	36	21
Променливи лизингови плащания	305	133
	341	154

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. са 6 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. е 109 хил. лв., в т.ч. 103 хил. лв. погасяване и 6 хил. лв. разходи за лихви.

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

19. Приходи за бъдещи периоди

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекучи</u>	
	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	934	1 372	1 806	2 303
	934	1 372	1 806	2 303

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

20. Търговски и други задължения

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

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Търговски и други задължения, нетекучи		
Нетекучи търговски задължения	1 214	1 514
Финансови пасиви	1 214	1 514
Търговски и други задължения, текущи		
Търговски задължения	1 223	977
Репо сделки	621	604
Неустойки	200	-
Гаранции	61	60
Финансови пасиви	2 105	1 641
Данъчни задължения	296	337
Други задължения	109	228
Нефинансови пасиви	405	565
	2 510	2 206

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

Нетекучите търговски задължения в размер 1 214 хил. лв. (2022 г.: 1 514 хил. лв.), са възникнали във връзка с разсрочено задължение за придобиване на имот през 2021 г. Задължението падежира през 2028 г.

Търговските задължения в размер на 1 223 хил. лв. (2022 г.: 977 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

21. Възнаграждения на персонала

21.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(520)	(431)
Разходи за социални осигуровки	(86)	(72)
Разходи за персонала	(606)	(503)

21.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	9
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	10	9
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	15	15
Задължения за социални осигуровки	22	15
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	37	30

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

31.12.2023	Лихвен процент сkonto	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	0.73%	1	9	10
Сkonto		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		1	9	10

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

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	9	10
Изменение на провизия	1	(1)
Провизии за пенсиониране в края на годината	10	9

22. Приходи от услуги, свързани с имоти

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 719	5 561
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	934	1 371
	6 653	6 932

Дружеството показва стабилност на пазара и не се забелязва тежест на наематели на офис площи.

През 2023 г. и в края на 2022 г. са настъпили падежите на няколко договора за учредено вещно право, в резултат на което приходите от вещно право са намалели спрямо предходния отчетен период.

23. Други приходи

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от неустойка по договори	636	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	2	-
Други	21	-
	659	400

24. Разходи за материали

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за гориво	(14)	(17)
Разходи за консумативи	(8)	(12)
Други	(6)	(3)
	(28)	(32)

25. Разходи за външни услуги

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Електрическа енергия	(292)	(428)
Разходи за наем и консумативи	(304)	(171)
Такси	(153)	(142)
Топлофикация	(99)	(83)
Консултантски услуги	(49)	(32)
Други	(422)	(396)
	(1 319)	(1 252)

Дружеството е получило компенсация от държавата за високата цена на електрическата енергия, в размер на 16 хил. лв., която е намалена от разходите за електрическа енергия.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2023 г. е в размер на 35 хил. лв. (2022 г.: 32 хил. лв.). През годината одиторът не е предоставял данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

26. Обезценка на финансови активи и други разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Признати кредитни загуби, нетно от реинтегрирана обезценка	(776)	(1 057)
Такса битови отпадъци	(426)	(449)
Данък недвижими имоти	(181)	(145)
Други	(289)	(127)
	(1 672)	(1 778)

27. Финансови приходи и разходи

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от лихви - финансови пасиви по амортизирана стойност по заеми	660	387
Приходи от лихви - финансови пасиви по амортизирана стойност по цесии	1 107	886
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	736	-
Други	-	801
Финансови приходи	2 503	2 074

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – банкови заеми	(2 246)	(1 722)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – лихви по облигация	(2 013)	(1 966)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност - други	(28)	(58)
Разходи за лихви по лизингови договори	(6)	(7)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(638)	(746)
Загуба от продажба на вземане по договор за цесия	(20)	-
Други финансови разходи	(191)	(170)
Финансови разходи	(5 142)	(4 669)

28. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2022 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	358	486
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	<u>(36)</u>	<u>(49)</u>
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	211	272
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	<u>(263)</u>	<u>(277)</u>
Текущ разход за данък	<u>(88)</u>	<u>(54)</u>
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	<u>35</u>	<u>47</u>
Разходи от данъци върху дохода	<u>(53)</u>	<u>(7)</u>

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

29. Доход на акция

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

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

	2023	2022
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	358 259	486 283
Среднопретеглен брой акции	<u>68 979 758</u>	<u>68 979 758</u>
Основен доход на акция (в лв. за акция)	<u>-</u>	<u>0.01</u>

30. Сделки със свързани лица

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

30.1. Сделки със собствениците

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	56	46
начислени лихви по предоставени заеми	110	109
Възстановени суми по предоставени заеми	133	-
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	3 568	6 170
начислени лихви по предоставени заеми	335	53
погасяване на предоставени заеми	272	-

30.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	78	72
Разходи за социални осигуровки	17	12
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>95</u>	<u>84</u>

31. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 753	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	922	1 020
Депозит	-	17
	<u>2 675</u>	<u>2 812</u>
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	9 505	6 245
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(698)	(619)
	<u>8 807</u>	<u>5 626</u>
Общо вземания от свързани лица	<u>11 482</u>	<u>8 438</u>

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(619)	(134)
Загуба от обезценка	(79)	(485)
Салдо към 31 декември	<u>(698)</u>	<u>(619)</u>

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
Задължения по лихви	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

32. Условни активи и условни пасиви

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

Дружеството е предоставило, като обезпечение по получени заеми и репо сделки финансови активи и акции от капитала на дъщерно дружество, оповестени в пояснения 10.3, 7.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснение 10 в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им.

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

През периода няма предявени правни искове срещу Дружеството.

33. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10.1	22 113	22 121
Предоставени заеми	10.2	7 529	6 614
Търговски и други вземания	13	18 483	21 668
Вземания от свързани лица	31	11 482	8 438
Пари и парични еквиваленти	14	166	451
		59 773	59 292
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
	10.3		
Борсови капиталови инструменти		4 847	5 467
Договорни фондове		-	3 774
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
		5 877	10 271
Финансови пасиви			
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2023 хил. лв.	31.12.2022 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	16	115 566	117 536
Задължения по лизингови договори	18	218	201
Търговски и други задължения	20	3 319	3 315
Задължения към свързани лица	31	1	1
		119 104	121 053

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

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

34.1. Анализ на пазарния риск

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

34.2. Валутен риск

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

34.3. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 1.08 % (за 2022 г.: 0.79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 3.35 % (за 2022 г.: 2.5 %).

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

31 декември 2023 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (+/- 1.08%)	746)	746	(746)	746
Заеми (+/- 3.5%)	(9)	9	(9)	9

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%)	(9)	9	(9)	9

34.4. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до

размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	59 773	59 292
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 877	10 271
Балансова стойност	65 650	69 563

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

Към 31.12.2023 г. Дружеството 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 Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

34.5. Други рискове

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до световен хаос, инфлация и сътресения на световните пазари. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, войната продължава, световните лидери налагат значителни санкции на Русия.

Ръководството на Дружеството 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 войната в Украйна не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Друг риск, който стои пред дружеството 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 Дружеството следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на дружеството е застраховано, срещу природни бедствия.

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

34.6. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и

изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

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

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	11 042	52 074	41 896	10 554
Задължения по лизингови договори	48	56	114	-
Търговски и други задължения	2 210	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	13 301	52 430	43 224	10 554

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	1 971	50 857	32 196	32 512
Задължения по лизингови договори	48	96	57	-
Търговски и други задължения	737	300	1 514	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	2 757	51 253	33 767	32 512

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

35. Оценяване по справедлива стойност

35.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

31 декември 2023 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	4 847	-	-	4 847
Некотиранни капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	4 847	-	1 030	5 877

31 декември 2022 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	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

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 метод на нетните активи от ръководството на Дружеството.

в) Дялове в договорни фондове

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

36. Безналични сделки

През 2023 г. Дружеството не е осъществявало инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в индивидуалния отчет за паричните потоци:

37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

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

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството 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 2023 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 51.19% (31 декември 2022 г.: 52%);
- 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 2023 г. това съотношение е в размер на 1.70% (31 декември 2022 г.: 1.82%);
- 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 2023 г. това съотношение е в размер на 1.52% (31 декември 2022 г.: 1.84%) на база на финансовия отчет.

Дружеството 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:

	31.12.2023	31.12.2022
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	117 613	117 308
Дълг	123 346	126 257
- Пари и парични еквиваленти	(166)	(451)
Нетен дълг	123 180	125 806
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:1.05	1:1.07

Намалението на коефициента на задлъжнялост през 2023 г. се дължи главно на намалението на дълга.

38. Събития след края на отчетния период

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

- На 21.02.2024 г. Дружеството е изтеглило инвестиционен кредит за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Брюксел 1 и заплащане разходите за придобиването му. Кредитът се предоставя за 144 месеца до 21.02.2036 г. и гратисен период до март 2026 г.
- На 22.02.2024 г. е закупен имот – Двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1 и е изплатена с кредита по предназначение.
- На 27.03.2024 г. е платена дължимата на 21.01.2024 г. вноска по облигационна емисия – главница и лихва.

39. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 01.04.2024 г.

**Годишен доклад за дейността на управлението на
“Велграф Асет Мениджмънт” АД
за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г.**

Настоящият годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща период от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г.

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

I. Информация за дружеството

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

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

Предмет на дейност

- Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.
- Цел и стратегия. Основната цел на Дружеството е разширяване на дейността по отношение на намиране на нови наематели и отдаването на собствени имоти под наем. Стратегията, която Дружеството е избрало 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 Дружеството 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

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2023 г. е 23.

Собственост и структура на дружеството

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

Акционери	31.12.2023	
	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38
Други	40 166 311	58.22
Всичко:	68 979 758	100.00

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

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

Съвет на директорите:

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

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

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

Важни събития, настъпили през 2023 г.

- През 2023 г. бе представена в Комисията по финансов надзор следната информация:
 - Заверен от регистриран одитор финансов отчет за 2022 г.
 - Одиторски доклад;
 - Счетоводна политика и обяснителни бележки (оповестявания към финансовия отчет);
 - Годишен доклад за дейността съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 „н” ЗППЦК и друга информация по Наредба № 2 – приложение 10 и Приложение 11.
 - Декларация за корпоративно управление.
 - Програма за прилагане на международно признатите стандарти;
 - Форми на финансови отчети, одобрени от зам. председателя, ръководещ управление „Надзор по инвестиционната дейност” към КФН и БФБ.

През 2023 г. и 2022 г. за Дружеството бяха от съществено значение следните макроикономически и геополитически теми:

- Геополитическите конфликти и отминалата пандемия от Covid-19, доведоха до ръст на инфлацията и забавяне на икономическия растеж в цял свят; Прилаганите санкции срещу

Русия оказват въздействие върху световната икономика и финансовите пазари, като имат значителни странични ефекти и в държави, непряко засегнати от конфликта.

- Силната волатилност на цената за електрическа енергия и природен газ. Към края на 2023 г. се наблюдава тенденция за стабилизиране на цената за енергия, както на различните европейски борси, така и на „Българска Независима Енергийна Борса“ (БНЕБ). Основни фактори, оказващи влияние върху бизнеса в Европа бяха продължаващата геополитическата нестабилност, свързана с основно с въоръжения конфликт в Украйна и цената на газа и високата инфлация през последните две години.

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

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

Приоритетна цел на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите на Дружеството. За постигането на тази цел през 2023 г. Дружеството 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.

Дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД 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 дружеството по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД е съставна частта от Програмата му за бъдещето развитие.

Според Ръководството на дружеството 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 дружеството 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 Велграф Асет Мениджмънт АД. През 2023 г. Дружеството е продължило дейностите, 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 2023 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 Дружеството е свързана с по-добро удовлетворяване нуждите и очакванията на клиентите и на заинтересованите страни.

Велграф Асет Мениджмънт АД не е предприятие, което съгласно Закона за енергийна ефективност, подлежи 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, Велграф Асет Мениджмънт АД е предприело стъпки за сертификация и издаване на технически и енергийни паспорти на притежаваните от него 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 енергийноефективни LED осветления в 70% от сградния фонд и складовите площи на дружеството.
- ЕСМ 02. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни 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 енергийноефективни 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 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:

1. сградните ограждащи конструкции и елементи;
2. системите за осигуряване на параметрите на микроклимата;
3. вътрешните източници на топлина;
4. обитателите;
5. климатичните условия.

Еталонният коефициент F_i на екологичен еквивалент на електрическа енергия е определен в Приложение 3 от 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	941 105 kWh/год
Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2023 година	895 102 kWh/год
Икономия на електрическа енергия вследствие прилагане на ЕСМ	46 003 kWh/год
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):	$\text{kWh/год} \times 0.819 \text{ kg CO}_2/\text{kWh} / 1000$ $= 37.676 \text{ ton CO}_2 / \text{год.}$

Към 31 декември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2023 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.**

Инфлация. През декември 2023 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%. Най-голямо е увеличението на цените в групите: развлечения и култура (+2.4%), ресторанти и хотели (+0.7%), разнообразни стоки и услуги (+0.7%) и хранителни продукти и безалкохолни напитки (+0.7%). Намаление е регистрирано в групите: транспорт (-1.5%), облекло и обувки (-0.6%), и съобщения (-0.3%).

Тенденцията при макроикономическите индикатори в основните търговски партньори на България от еврозоната през четвъртото тримесечие на 2023 г. и в началото на 2024 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.

Дружеството 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 конкретен 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 дружеството 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 2023 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на дружеството.

- **Увеличение на капитала:**

През 2023 г. няма увеличение на акционерния капитал.

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

- **Преобразуване на дружеството**

През 2023 г. няма взети решения за преобразуване на дружеството и извършване на структурни промени.

- **Общи събрания**

На 30.06.2023 г. бе проведено редовно Общо събрание на акционерите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, с което бяха приети доклада за дейността за 2022 г., доклада на независимия одитор за 2022 г., одитирания финансов отчет за 2022 г. и бе избран регистриран одитор на финансовия отчет за 2024 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 2023 година е публикувана:

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

II. Преглед на дейността

1. Общ преглед

През отчетния период дейността на дружеството не беше значително повлияна от отминалата световната пандемия от Covid-19 и от войната в Украйна.

Въпреки това, ръководството на дружеството текущо следи за поява на рискове и респективно на негативни последици, като прави текущо оценки за възможните ефекти върху активите, пасивите и дейността на Дружеството, както и първоначални общи планове за реакция и решения.

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

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

- През 2023 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е отчело 107 хил. лв. обезценка на репутация.

- Въпреки споменатите рискове, Дружеството не е имало необходимост да освобождава персонал.

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

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

2. Основни финансово-икономически показатели

Показател	2023 г.	2022 г.	изменение
Общо приходи от дейността (хил. лв.)	9 815	9 406	409
Общо разходи от дейността (хил. лв.)	9 457	8 920	537
Текуща печалба преди данъци (хил. лв.)	358	486	-128
Текуща печалба за годината след данъци (хил. лв.)	305	479	-174
Обща сума на активите (хил. лв.)	240 959	243 565	-2 606
Дълготрайни активи	139 706	139 485	221
Краткотрайни активи (хил. лв.)	101 253	104 080	-2 827
Обща сума на пасивите и собствен капитал (хил. лв.)	240 959	243 565	-2 606
Обща сума на пасивите	123 346	126 257	-2 911
Краткосрочни пасиви (хил. лв.)	66 702	56 712	9 990
Дългосрочни пасиви (хил. лв.)	56 644	69 545	-12 901

Важен индикатор за фирмата е положителния нетен оборотен капитал в размер на 34 551 хил. лв. /краткотрайни активи – краткосрочни пасиви/.

Анализ на активите

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31 декември 2023 г., са в размер на 240 959 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) и инвестиционни имоти 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 и инвестиционни имоти се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

- Инвестициите в дъщерни предприятия са с балансова стойност 27 746 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.
- Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането и е в размер на 37 660 хил.лв.
- Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване. Към 31.12.2023 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 74 057 хил. лв.
- През отчетния период Дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.
- Текущи активи към 31.12.2023 г. са в размер на 101 253 хил. лв., от които краткосрочни финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата в размер 5 877 хил. лв., предоставени аванси и други финансови вземания отчитани по амортизирана стойност в размер на 29 642 хил. лв., аванси за придобиване на имоти 10 002 хил. лв., аванси за придобиване на инвестиции 25 178 хил.лв., търговски и други вземания 18 906 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 11 482 хил. лв. и парични средства в размер на 166 хил.

Управлението 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 31.12.2023 г. е в размер на 117 613 хил. лв., като е нараснал с 305 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 117 308 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Към 31.12.2023 г. акционерният капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на "Велграф Асет Мениджмънт" АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2023 г. са в размер на 123 346 хил.лв спрямо 126 257 хил.лв. за 2022 г., като същите са отбелязали намаление спрямо предходния отчетен период с 2 911 хил. лв.

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

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния отчет за финансовото състояние към 31.12.2023 г.

III. Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход

През разглеждания период към 31.12.2023 г. нетните приходи от продажби на услуги, свързани с имоти, които са отразени в годишния финансов отчет на Дружеството са в размер на 6 932 хил. лв.

1. Приходи от услуги

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от услуги свързани с имоти съотнесена към общата сума на приходите от дейността за 2023 година е 67.78%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 659 хил. лв. и финансови приходи в размер на 2 503 хил. лв., представляващи 25.50% от общата сума на приходите.

През 2023 г. Дружеството не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 719	5 561
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	934	1 371
	6 653	6 932

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

Други приходи

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Неустойка	636	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	2	-
Други	21	-
	659	400

Дружеството е реализирало приходи от начислени неустойки в размер на 636 хил. лв. (2022 г.: 400 хил. лв.) по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие.

Разходи

Разходите по икономически елементи за 2023 г. са в размер, както следва: разходи за материали – 28 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 319 хил. лв., разходи за персонала – 606 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи - 690 хил. лв. и други разходи в размер на 1 672 хил. лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 5 142 хил. лв.

Дружеството е реализирало печалба от дейността /преди данъци/ в размер на 358 хил. лв.

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

Законодателство и договореност

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

Сделки със свързани лица

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

През 2023 г. “Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ Сделки със собствениците

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	56	46
начислени лихви по предоставени заеми	110	109
Възстановени суми по предоставени заеми	133	-
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	3 568	6 170
начислени лихви по предоставени заеми	335	53
погасяване на предоставени заеми	272	-

➤ Разчети със свързани лица в края на годината

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 753	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	922	1 020
Депозит	-	17
	2 675	2 812
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	9 505	6 245
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(698)	(619)
Общо вземания от свързани лица	11 482	8 438

➤ **Задължения към свързани лица**

	2023	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
Лихва	1	1
	<hr/>	<hr/>
	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.

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

Систематичните рискове действат извън Дружеството, 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.

Рисковете, свързани с военния конфликт в Украйна и икономическите санкции, наложени върху Русия от САЩ и ЕС, вероятно биха могли да повлияят дейността на Дружеството, 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 дружеството 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.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

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

Кредитен риск

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

Финансови активи	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	59 773	59 292
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 877	10 271
Балансова стойност	65 650	69 563

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

Към 31.12 2023 г. Дружеството е предоговорило условията по вземания с изтекъл падеж.

Ликвиден риск

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

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

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	11 042	52 074	41 896	10 554
Задължения по лизингови договори	48	56	114	-
Търговски и други задължения	2 210	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	13 301	52 430	43 224	10 554

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	1 971	50 857	32 196	32 512
Задължения по лизингови договори	48	96	57	-
Търговски и други задължения	1 037	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	3 057	51 253	33 467	32 512

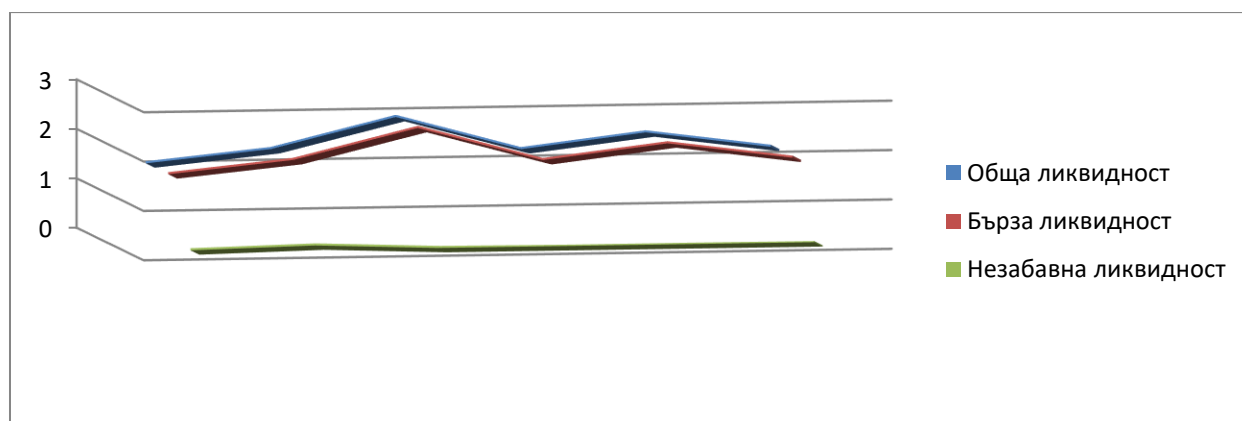
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2018
Обща ликвидност	1.51	1.84	1.53	2.23	1.62	1.37
Бърза ликвидност	1.51	1.83	1.53	2.23	1.62	1.37
Незабавна ликвидност	0.002	0.007	0.005	0.02	0.11	0.05

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

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



Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и текущи търговски

вземания. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

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

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

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

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

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

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

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

- На 21.02.2024 г. Дружеството е изтеглило инвестиционен кредит за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Брюксел 1 и заплащане разходите за придобиването му. Кредитът се предоставя за 144 месеца до 21.02.2036 г. и гратисен период до март 2026 г.

На 22.02.2024 г. е закупен имот – Двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1 и е платена с кредита по предназначение.

На 27.03.2024 г. е платена дължимата на 21.01.2024 г. вноса по облигационна емисия – главница и лихва.

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

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

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

- Постигане на икономически резултати на равнища, които да защитават интересите на акционерите, като гарантират максимална доходност при допустими нива на риск. Диверсификация на вложенията и дейността.
- Постигане на по-висока икономическа ефективност чрез внедряване на нови технологии, подобряване на организационната структура на Дружеството, усъвършенстване организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор.
- Увеличаване на пазарния дял на Дружеството.

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

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

С оглед направената оценка на очакваните потоци, съгласно финансовия бюджет през 2023 г. и на продължаващата подкрепа на основните акционери, ръководството декларира, че Дружеството ще продължи дейността си за погасяване задълженията си към кредиторите и закупуване на нови имоти.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

„Велграф Асет Мениджмънт” АД през 2023 г. не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

• Информация по чл. 187 „д”

- а) Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции през 2023 г.;
- б) Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

• Информация по чл. 247 от Търговския закон

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	78	72
Разходи за социални осигуровки	17	12
Общо краткосрочни възнаграждения	95	84

7. Информация за наличието на клонове на дружеството

„Велграф Асет Мениджмънт” АД няма налични клонове.

8. Информация за използваните от дружеството финансови инструменти

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

- За периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г. на БФБ са търгувани 4 309 078 лота /1 лот = 1 акция/
- Минимална цена: 4.42 лева;
- Максимална цена: 4.64 лева;
- Средна цена: 4.597 лева.

Велграф Асет Мениджмънт АД има издаден LEI код 8945007S2O5Q8ERIPD19, съгласно изискването Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012.

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

За периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г. на БФБ са търгувани 1 301 лота /1 лот = 1 облигация/

- Минимална цена: 100.00% от номиналната стойност;
- Максимална цена: 102.50% от номиналната стойност;
- Средна цена: 101.25% от номиналната стойност.

**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 за 2023 г.: наеми на имоти, класифицирани като инвестиционни:

Имоти	Годишен приход (хил. лв.)
Административна сграда Ж. Кюри	700
Летище	147
Работни места	1 500
Хасково	185
с. Рогош	97
Шабла	29
Провадия	48
Шумен	178
ЦКБ Омуртаг	5
ЦКБ Пазарджик	80
ЦКБ Варна - Сливница	50
ЦКБ Балчик	171
ЦКБ Варна - Отец Паисий	45
ЦКБ Бургас	69
Габрово	62
Търговище	131
Силистра	129
Илиянци	10
Тервел	146
Ловеч	58
Луковит	2
Генерал Тошево	91

Имоти	Годишен приход (хил. лв.)
Варна	286
Сливен	123
Нова Загора - хлебозавод	26
ЦКБ Плевен	194
ЦКБ Русе	119
ЦКБ Люлин	134
ЦКБ Разград	103
ЦКБ Велико Търново	86
ЦКБ Пловдив	184
ЦКБ Разлог	111
Автошкола Варна	420
Общо:	5 719

- Приходи от учредено вещно право на ползване за 2023 г. на имоти, класифицирани като инвестиционни имоти:

Имоти	Годишен приход (хил. лв.)
Благоевград	46
Варна	596
Видин	10
Горна Оряховица	10
Ловеч	12
Луковит	10
Плевен	49
Свиленград	38
Севлиево	21
Силистра	20
Сливен	21
Стара Загора	22
Тетевен	16
Шумен	63
Общо:	934

2. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от услуги свързани с имоти съотнесена към общата сума на приходите от дейността за 2023 г. е 67.78%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 659 хил. лв. и

финансови приходи в размер на 2 503 хил. лв., представляващи 25.50% от общата сума на приходите.

През 2023 г. Дружеството не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 719	5 561
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	934	1 371
	6 653	6 932

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

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

Дружество	Приходи	Дял %/
ПОК Съгласие	900	13.52

Други приходи

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Неустойка	636	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	2	-
Други	21	-
	659	400

Дружеството е реализирало приходи от начислени неустойки в размер на 636 хил. лв. (2022 г.: 400 хил. лв.) по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2023 г. Дружеството е било страна по сделки, които биха били от съществено значение за бъдещето му развитие съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

През отчетната 2023 г., Дружеството е продало цялата си инвестиция в НДФ „Конкорд фонд 7 Саут“, а именно притежаваните 273 470 бр. дялове на обща стойност в размер на 3 773 886 лв.

Дружеството е предоставило заем в размер на 2 759 986 лв. на дъщерното си дружество „Прайм МОЛ Русе“ ЕООД по съществуващ договор при годишна лихва в размер на 4%.

За периода на отчетната 2023 г. дружеството е предоставило заемни средства на дъщерното си дружество Манастирски Рид по съществуващ договор, по който задължението в края на годината е със салдо 706 580 лв. при лихва 4%.

През отчетната 2023 г., Дружеството е предоставило аванси за закупуване на имоти, както следва:

- Недвижими Имоти София АДСИЦ - 536 000 лв. за закупуване на имот по съществуващ договор.
- Премиер Фонд АДСИЦ - 1 074 000 лв. за закупуване на имот по съществуващ договор.

На 06.12.2023 г. е закупен от „Премиер Фонд“ АДСИЦ имот „Винарска изба Виненка“, с. Крамолин, община Севлиево за 876 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 2023 г. Дружество „Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма сключени сделки извън обичайната му дейност, които да се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица през отчетния период са както следва:

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

През 2023 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	56	46
начислени лихви по предоставени заеми	110	109
Възстановени суми по предоставени заеми	133	-
Сделки с дъщерно предприятие:		
предоставен заем	3 568	6 170
начислени лихви по предоставени заеми	335	53
погасяване на предоставени заеми	272	-

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

Текущи	2023	2022
Вземания от:	хил. лв.	хил. лв.
Собственици:		
Предоставен депозит	1 753	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	922	1 020
Депозит	-	17
	2 675	2 812
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	9 505	6 245
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(698)	(619)
	8 807	5 626
Общо вземания от свързани лица	11 482	8 438

➤ **Задължения към свързани лица**

	2023	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
Лихва	1	1
	<hr/> 1	<hr/> 1

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

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

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

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

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

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия /лева/:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2023	Участие	2022	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 055	81.60%	8 044	81,50%
Манастирски рид Парк ЕООД	България	Всякакви консултански услуги	801	100%	801	100%
			27 746		27 735	

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

През месец декември 2022 г. са закупени 100% от дяловете на дружество – Манастирски рид Парк ЕООД.

През август 2021 г. Дружеството придобива право на контрол, след търгово изкупуване на акции над „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ.

През 2023 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди от дъщерните дружества.

По договори за банков кредит е учреден особен залог на 1 590 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ. По репо сделки са предоставени 105 300 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ.

Дружеството няма други условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	24 306	24 186
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 193)	(2 065)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност	<u>22 113</u>	<u>22 121</u>
Предоставени заеми	7 910	6 982
Коректив за очаквани кредитни загуби	(381)	(368)
Балансова стойност предоставени заеми	<u>7 529</u>	<u>6 614</u>
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	<u>29 642</u>	<u>28 735</u>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Договорни фондове	-	3 774
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	<u>5 877</u>	<u>10 271</u>
Общо краткосрочни финансови активи	<u>5 519</u>	<u>39 006</u>

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност, включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г., в размер на 24 306 хил. лв. (2022 г.: 24 186 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2024 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 31.12.2023 г. в размер на 7 910 хил. лв. (2022 г.: 6 982 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

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

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Договорни фондове	1 030	1 030
Некотиранни капиталови инструменти	-	3 774
	<u>5 877</u>	<u>10 271</u>

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 датата на индивидуалния финансов отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството е оценило справедливата стойност по метод на нетните активи. Резултатите показват, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност. Печалбите и загубите са признати в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”

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 2023 г. „Велграф Асет Мениджмънт” АД, освен упоменатите вече сделки със свързани лица е било страна по други договори, свързани с получаване на заеми. Заемите, отразени в годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството, включват банкови и други заеми:

Финансови пасиви	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	115 566	117 536
Задължения по лизингови договори	218	201
Търговски и други задължения	3 319	3 315
Задължения към свързани лица	1	1
	119 104	121 053

9. Получени заеми от финансови предприятия:

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

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

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. 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 – З АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

3. 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.

4. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф.№ 05000РО-АА-0188 от 15.06.2023 г. за сума в размер 50 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 15.06.2028 г. Кредитът е с лихва, в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 3.3%.

Обезпеченията по заема са: Поземлен имот с площ 4545 кв.м., находящ се в гр. София, район Слатина, Административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1, заедно с офиси и телевизионно студио, заедно с УПИ III от кв. 2 м. Летищен комплекс.

Поземлени имоти УПИ XXIV, XXV, XXVI, XXIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, находящи се в гр. София, местност Летищен комплект;

Административно – делова сграда, находяща се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31; Обект Автошокола, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна № 12; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Варна, ул. Съборни; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Разлог, ул. Христо Ботев № 5; Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Шумен пл. България № 2, ет. 1.

И особен залог на 1 495 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции от капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ.

10. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г. в размер на 7 910 хил. лв. (2022 г.: 6 982 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

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

През 2023 г. Дружеството не е емитирало нови ценни книжа.

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

Неприложимо.

13. 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 2023 г. Дружеството е обслужвало задълженията си в уговорените срокове и или е сключвало споразумения за разсрочването им.

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

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

14. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Предположенията за възможностите за реализация на инвестиционните намерения са направени на база оценка на разходите, въз основа на историческата финансова информация, състоянието на текущите разходи и прогноза за разходите до края на годината, както и приходите от цялостната дейност на дружеството и възможностите за увеличаване на привлечения капитал. Основната част от приходите на дружеството ще се формират от отдаването на имоти под наем, в съответствие с търсенето и предлагането. Инвестиционните намерения на дружеството са изготвени на база анализ на съществуващите имоти, собственост на дружеството, оборудването и 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 инвестиционни мероприятия. Предвижда се използването на собствени ресурси на Дружеството. През отчетната 2023 г. предметът на дейност на дружеството е непроменен. Стратегията е насочена предимно към увеличаване на пазарния дял чрез закупуване на нови имоти, подходящи за основната дейност на дружеството, оптимизиране на разходите, постигане на положителни финансови резултати, а от там и повишаване на доходността.

15. 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.

16. 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 рискове.

Задачата на дружество "Велграф Асет Мениджмънт" АД е да осъществява своята дейност по управление на финансовите си ресурси така, че да увеличава непрекъснато своята икономическа ефективност и възможности, развивайки способностите и потенциала на човешките и

технологичните си ресурси в интерес на своите акционери, кредитори, клиенти и доставчици на обществото като цяло.

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

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

Съществуващите системи за вътрешен контрол и за управление на 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/.

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

През 2023 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на Дружеството.

18. 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.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма известни на дружеството договорености /включително и след приключване на финансовата година/, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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

21. 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

22. 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.

23. Друга информация по преценка на дружеството.

Няма такава.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т.2

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

Няма такива.

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

Акционер	Брой притежавани акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97

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

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

В дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато

разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

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

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

Дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД, позовавайки се на основание чл. 41 от Закона за счетоводството не изготвя нефинансова декларация.

V. Декларация за целесъобразност управление

Декларация за корпоративно управление

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

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

ДЕКЛАРИРАМ :

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

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

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

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

1. Органи за управление

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

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

Функции и задължения

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

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите:

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

Структура и компетентност

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

Възнаграждения

- Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД е разработил конкретна политика за възнагражденията. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията. Възнагражденията са с фиксиран размер. Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми.

Конфликт на интереси

- Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.
- Членовете на Съвета на директорите осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица;
- Членовете на Съвета на директорите следят за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива;
- Членовете на Съвета на директорите оповестяват данни за себе си и представят изискуемите от нормативните уредби декларации.
- Комитети
- Работата на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД се подпомага от Одитен комитет;

- Одитния комитет е 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

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

3. Защита правата на акционерите

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

Договор за поддържане на регистър и водене на книга на акционерите притежаващи безналични акции в Централен депозитар АД; 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 Дружеството лично или чрез представители; Съвета на директорите осъществява ефективен контрол като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица съгласно законовите норми; Съвета на директорите организират процедурите и реда за провеждане на Общите събрания на акционерите и предприема действия за насърчаване участието на акционерите в тях; Текстове в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание се представят конкретно и ясно без да се въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред. Разпределението на печалбата се обособява като самостоятелна точка от дневния ред; Акционерите могат да получат допълнително информация за своите права за организацията на Общото събрание, материали и проекти за решения на страницата на Дружеството в интернет в раздел Връзки с инвеститорите. Съвета на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство да включват

допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание; Съвета на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

4. Разкриване на информация

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

5. Заинтересовани лица

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

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

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

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

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

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

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

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

Основните компоненти на вътрешната контролна система относно финансовото 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 дружеството;

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

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

г) разработване, внедряване и поддържане на контролни процедури и правила за всеки етап от процесите, свързани със счетоводството, финансовото 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.

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

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

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

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

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

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

✓ Ангажимент за компетентност

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

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

✓ Организационна структура

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пазарен риск

➤ Валутен риск

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

➤ Лихвен риск

- Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент.
- Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	11 042	52 074	41 896	10 554
Задължения по лизингови договори	48	56	114	-
Търговски и други задължения	2 210	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	13 301	52 430	43 224	10 554

31 декември 2022 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	1 971	50 857	32 196	32 512
Задължения по лизингови договори	48	96	57	-
Търговски и други задължения	1 037	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	3 057	51 253	33 467	32 512

1. Кредитен риск

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

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

2. Ликвиден риск

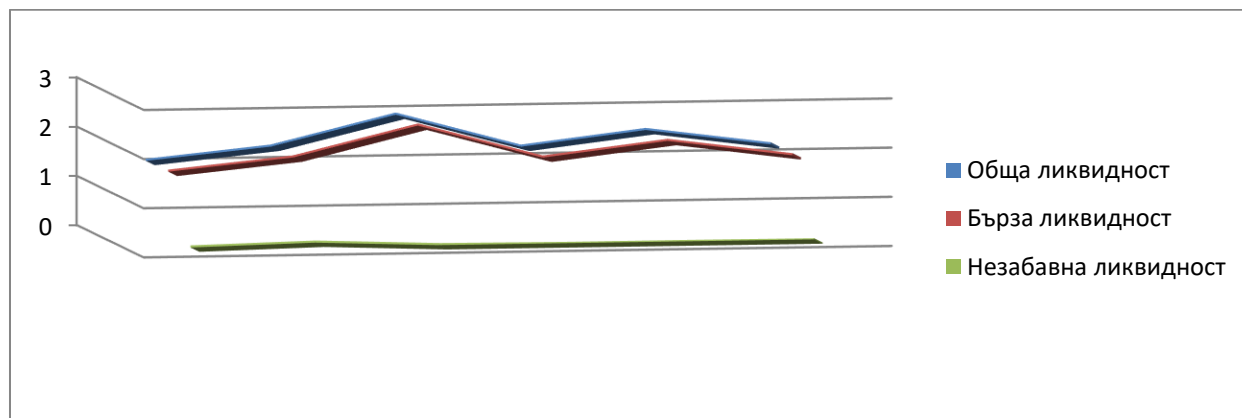
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12 2023	31.12 2022	31.12 2021	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2018
Обща ликвидност	1.51	1.84	1.53	2.23	1.62	1.37
Бърза ликвидност	1.51	1.83	1.53	2.23	1.62	1.37
Незабавна ликвидност	0.002	0.007	0.005	0.02	0.11	0.05

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

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



Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

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

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

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

2. Намаление на равнището на наемите

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

3. Увеличаване на цените на строителството

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

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най - добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

5. Забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За

този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона.

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

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

7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

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

8. Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

значителни преустройства. Дружеството извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

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

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

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

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

11. Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

12. Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и

намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса (чрез увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др.).

13. Други рискове

На 24 февруари 2022 г. Русия започна война с Украйна. Това доведе до световен хаос, инфлация и сътресения на световните пазари. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, войната продължава, световните лидери налагат значителни санкции на Русия.

Ръководството на Дружеството 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 войната в Украйна не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Друг риск, който стои пред дружеството 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 Дружеството следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на дружеството е застраховано, срещу природни бедствия.

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

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

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

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

Акционер	Брой притежавани акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97

Данни за акционерите:

Наименование: "Кибул " ЕООД Седалище: гр. София

Адрес на управление: бул. „Брюксел“ 1.

През 2023 г. няма значима промяна и движение на акциите на акционерите.

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

Няма акционери със специални контролни права.

Е) всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

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

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

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

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

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

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

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

Състав на Съвета на директорите

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

КОМПЕТЕНТНОСТ: съгласно Устава на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

3.Одитен комитет

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчита дейността си пред Общо събрание на акционерите на Дружеството.

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

VI. Политика на многообразие

1. Описание на политиката на многообразие

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

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

2. Прилагане на политиката на многообразие

Политиката на многообразие се прилага на всички равнища на Дружеството - от най-висшето ръководство до работниците и служителите. Подобно управление на разнообразието не може да съществува, без да бъде закрепено в съответен морален и правен климат в съответствие с Етичния кодекс.

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

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

Членовете на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД притежават богат професионален опит, както теоретичен, придобит чрез образование, обучения и квалификации, така

и практически, придобит по време на заемани предишни длъжности. Те са лица с добра репутация и управленски способности, с високи професионални и нравствени качества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Цели на политиката на многообразие

Успешното прилагане на политиката на многообразие има за цел:

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

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

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

Дата: 10 април 2024 г.

Румен Цонков
/Изпълнителен директор/

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by
Rumen Goranov
Tsonkov
Date: 2024.04.01
10:50:42 +03'00'

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

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

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията, е прилагана през 2023 г.

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

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

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

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

През 2023 г. Дружеството е изплащало възнаграждение на членовете на СД. Дружеството изплаща само постоянно възнаграждение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

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

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

○ **Румен Горанов Цонков – Член на СД и Изпълнителен директор**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнагражденията на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

○ **Цветелина Асенова Пеева – Член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

○ **Лидия Александрова Петрова – Член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие – съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

- Румен Горанов Цонков – Член на СД и Изпълнителен директор - за финансовата 2023 г. е получил възнаграждение в размер на 78 325 лева;
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД – не получава възнаграждение;
- Лидия Александрова Петрова – Член на СД – не получава възнаграждение.

Общото брутно възнаграждение, което членовете на съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД са получили за финансовата 2023 г. е в размер на 78 325 лева. Други материални стимули не се предвиждат и не са изплащани.

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

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Няма лица, които са били член на управителен или контролен орган в дружеството само за определен период през съответната финансова година.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

- Румен Горанов Цонков - Изпълнителен директор на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ за 2023 г. – 16 848.00 лева.
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ за 2023 г. – 14 526.36 лева.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

Няма такива.

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

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	в лева	в лева	в лева	в лева	в лева	в лева
Възнаграждение на всички членове на СД за година	78 325	72 135	71 640	71 640	71 640	76 700
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	6 527	6 011	5 970	5 970	5 970	6 392
Печалба за периода /хил. лв./	358	486	106	1 158	971	3 695
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за годината	402 059	328 825	318 750	313 806	310 013	320 912
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	1 500	1 207	983	869	756	806

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

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Rumen Goranov
Tsonkov

Digitally signed by
Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2024.04.01
10:51:13 +03'00'

Изпълнителен директор:.....

Румен Цонков

Дата: 01.04.2024 г.

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. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Д Е К Л А Р И Р А М Е

1. Комплектът годишни индивидуални финансови отчети за 2023 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 2023 г. и за тяхното влияние върху резултатите в годишния финансов отчет.

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by
Rumen Goranov
Tsonkov
Date: 2024.04.01
10:51:33 +03'00'

.....
/Р. Цонков/

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA
VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.01 10:44:11
+03'00'

.....
/СК “Сателит X” АД/

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис I №111, 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 индивидуалния финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД („Дружеството“), съдържащ индивидуалния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуалния отчет за промените в собствения капитал и индивидуалния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в пояснение 10 „Краткосрочни финансови активи“ и пояснение 13 „Търговски и други вземания“ към индивидуалния финансов отчет към 31.12.2023 г, Дружеството отчита финансови активи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 29 642 хил. лв. и вземания по договори за цесии в размер на 18 415 хил. лв. Ръководството на Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2023 г. в общ размер на 6 902 хил. лв. Промяната в бизнес средата през периода би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на тези финансови активи, които в индивидуалния финансов отчет на Дружеството 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 2023 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 индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето 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 индивидуалния 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 4.13 „Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения“, 4.22.1 „Обезценка на нефинансови активи и репутация“, 5 “Репутация” от индивидуалния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2023 г. Дружеството признава репутация в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години в размер на 37 660 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно извършените тестове за обезценка на признатата репутация, взимайки предвид следните фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сумата на признатата репутация представлява 16% от сумата на активите към 31.12.2023 г.; - значимите предположения и счетоводни преценки, приложени от ръководството, за изготвяне на тестове за обезценка на признатата репутация, необходими за прогнозирането на очакваните бъдещи парични потоци и приложимите дисконтови фактори и при изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци. <p>Пояснения 4.13, 4.22.1 и 5 към индивидуалния финансов отчет представят оповестяванията относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството по отношение на признатата репутация за 2023 г.</p>	<p>По време на нашия одит на индивидуалния финансов отчет, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Дружеството по отношение на определяне на стойността на признатата репутация; - преглед на прилаганата счетоводна политика и използвана методика за извършване на тестове за обезценка; - оценка на уместността на използваните ключови предположения, включително дисконтови фактори, очакван ръст и други ключови показатели при извършените тестове, с участието на наши вътрешни експерти чрез сравняване със средни пазарни показатели на дружества с подобна дейност и с текущите финансови показатели на Дружеството; - оценка на адекватността на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки по отношение на признатата репутация.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от индивидуален доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражданията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

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 индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

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

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

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

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

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

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

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

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните 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 индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на индивидуалния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

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

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

- (а) информацията, включена в индивидуалния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен индивидуалният финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет“ по-горе;
- (б) индивидуалният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в индивидуалния 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 индивидуалния 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 Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в индивидуалния доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен индивидуалния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията във връзка с чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

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

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

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснения 30 и 31 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

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

Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

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

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20231231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

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

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20231231-BG-SEP.html“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На база на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20231231-BG-SEP“, върху който индивидуален финансов отчет изразяваме квалифицирано одиторско мнение, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършила на 31 декември 2023 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2023 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2023 г. на Дружеството представлява трета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството (и контролираните от него предприятия), които да не са посочени в индивидуалния доклад за дейността и индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2024.04.01
12:00:28+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: 2024.04.01
11:57:23+03'00'

1 април 2024 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
Т (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@bg.gt.com
W www.grantthornton.bg

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

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

Долуподписаните:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх“ № 26 и

2. Зорница Василева Джамбазка, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 726 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), **декларираме, че:**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на индивидуалния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 01 април 2024 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за 2023 година, издаден на 01 април 2024 г.

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният индивидуален финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, и българското законодателство (*стр. 1 от одиторския доклад*);
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Велграф Асет Мениджмънт АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснения 30 и 31 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица. (*стр. 5 от одиторския доклад*).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, включват оценяване дали индивидуалният финансов отчет представя съществените сделки и събития по

начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за индивидуалния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки. (стр. 5 от одиторския доклад).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2023 г., с дата на одиторския доклад 1 април 2024 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 01.04.2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2024.04.01
11:59:47+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by
ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2024.04.01
11:58:22+03'00'

01 април 2024 г.
гр. София, България