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

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

31 декември 2023 г.

ВЕЛГРАФ АСЕТ
МЕНИДЖМЪНТ АД

Съдържание

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

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	7	40 085	40 192
Машини и съоръжения и активи с право на ползване	8	243	230
Инвестиционни имоти	9	98 483	98 300
Отсрочени данъчни активи	10	1 209	880
Нетекущи активи		**140 020**	**139 602**
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	11	41 305	39 286
Аванси за придобиване на инвестиции	12	25 178	33 440
Аванси за придобиване на имоти	13	15 332	11 772
Търговски и други вземания	14	21 408	22 186
Вземания от свързани лица	32	1 977	2 194
Пари и парични еквиваленти	15	225	592
Текущи активи		**105 425**	**109 470**
Общо активи		**245 445**	**249 072**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 29.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA — Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2024.04.29 11:03:12 +03'00'

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov — Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov Date: 2024.04.29 10:46:31 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV — Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2024.04.29 12:18:39+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA — Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2024.04.29 12:21:34+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	68 980	68 980
Премийни резерви	16.2	37 334	37 334
Други резерви	16.3	10 996	10 517
Натрупана загуба		(1 059)	(521)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		**116 251**	**116 310**
Неконтролиращо участие	5	1 535	1 563
Общо собствен капитал		**117 786**	**117 873**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	22.2	10	9
Дългосрочни заеми	17	54 036	68 049
Приходи за бъдещи периоди	20	1 806	2 303
Задължения по лизингови договори	19	114	107
Търговски задължения	21	1 214	1 514
Отсрочени данъчни пасиви	10	2 104	2 050
Нетекущи пасиви		**59 284**	**74 032**
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	22.2	38	31
Краткосрочни заеми	17	64 490	53 081
Приходи за бъдещи периоди	20	934	1 372
Задължения по лизингови договори	19	104	94
Търговски и други задължения	21	2 808	2 588
Краткосрочни задължения към свързани лица	32	1	1
Текущи пасиви		**68 375**	**57 167**
Общо пасиви		**127 659**	**131 199**
Общо собствен капитал и пасиви		**245 445**	**249 072**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 29.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2024.04.29 11:03:57 +03'00'

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov Date: 2024.04.29 10:47:56 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:

Марий Апостолов
Управител
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2024.04.29 12:19:07+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита
ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2024.04.29 12:22:03+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	23	6 814	7 085
Други приходи	24	659	400
Печалба от придобиване		-	107
Разходи за материали	25	(28)	(32)
Разходи за външни услуги	26	(1 383)	(1 385)
Разходи за персонала	22.1	(672)	(562)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	8, 9	(806)	(1 138)
Обезценка на финансови активи и други разходи	27	(1 942)	(2 006)
Печалба от оперативна дейност		**2 642**	**2 469**
Финансови разходи	28	(5 325)	(4 747)
Финансови приходи	28	2 432	1 988
Загуба преди данъци		**(251)**	**(290)**
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	29	187	(7)
Загуба за годината		**(64)**	**(297)**
Общо всеобхватна загуба за годината		**(64)**	**(297)**
Загуба за годината, отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(45)	(275)
Неконтролиращото участие		(19)	(22)
Общо всеобхватна загуба за годината, принадлежаща на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		(45)	(275)
Неконтролиращото участие		(19)	(22)
		лв.	**лв.**
Загуба на акция:	30	-	-

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 29.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA — Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2024.04.29 11:04:33 +03'00'

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov — Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov Date: 2024.04.29 10:48:22 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV APOSTOLOV — Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2024.04.29 12:19:34+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA — Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2024.04.29 12:22:29+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	**68 980**	**37 334**	**10 517**	**(521)**	**116 310**	**1 563**	**117 873**
Бизнес комбинации	-	-	-	(14)	(14)	(9)	(23)
Сделки със собствениците	**-**	**-**	**-**	**(14)**	**(14)**	**(9)**	**(23)**
Загуба за годината	-	-	-	(45)	(45)	(19)	(64)
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**-**	**(45)**	**(45)**	**(19)**	**(64)**
Разпределение на печалба към резерви	-	-	479	(479)	-	-	**-**
Салдо към 31 декември 2023 г.	**68 980**	**37 334**	**10 996**	**(1 059)**	**116 251**	**1 535**	**117 786**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 29.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA — Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2024.04.29 11:05:28 +03'00'

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov — Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov Date: 2024.04.29 10:48:56 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV — Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2024.04.29 12:20:01+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита
ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA — Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2024.04.29 12:23:03 +03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

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

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 29.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2024.04.29 11:07:49 +03'00'

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov Date: 2024.04.29 10:49:21 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2024.04.29 12:20:24+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита
ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2024.04.29 12:23:28+03'00'

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		10 757	7 395
Плащания към доставчици		(2 877)	(2 426)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(625)	(526)
Постъпления/(плащания) за данъци върху дохода		5	(79)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода		(1 922)	(1 392)
Други плащания		(15)	(96)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**5 323**	**2 876**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дъщерни предприятия, нетно от придобити парични средства		-	(796)
Придобиване на инвестиционни имоти		(879)	(5 911)
Постъпления от предоставени заеми		1 460	23
Плащания по предоставени заеми		(757)	(189)
Покупка на финансови активи		(3 297)	(15 110)
Продажба на финансови активи		5 202	13 659
Аванси за придобиване на инвестиции		-	(5 790)
Получени лихви		276	559
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**2 005**	**(13 555)**
Финансова дейност			
Постъпления от получени банкови и други заеми	18	299	17 035
Плащания по получени банкови и други заеми	18	(3 486)	(2 352)
Плащания на лихви по банкови и други заеми	18	(4 176)	(3 579)
Плащания по лизингови договори	18	(109)	(101)
Други финансови плащания		(223)	(262)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(7 695)**	**10 741**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(367)**	**62**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		592	530
Пари и парични еквиваленти в края на годината	15	**225**	**592**

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 29.04.2024 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA Date: 2024.04.29 11:08:20 +03'00'

/Сателит Х АД, Кристина Кюшелиева - представител/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov Date: 2024.04.29 10:49:57 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV Date: 2024.04.29 12:20:47+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита
ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA Date: 2024.04.29 12:23:55+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1 Обща информация и предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт" АД /Акционерно дружество/, ЕИК 201079376 (дружеството-майка) е регистрирано на територията на Република България на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД.

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

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

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

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

Дружеството-майка не е променяло своето наименование през периода.

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

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31 декември 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	40 166 311	58.22	40 264 311	58.37
	68 979 758	**100.00**	**68 979 758**	**100.00**

Дружеството-майка 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.

Групата се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

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

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

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

Броят на служителите на Групата към 31.12.2023 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

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

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

Този финансов отчет е консолидиран. Дружеството майка съставя и индивидуален финансов отчет в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от СМСС и приети от ЕС, който е приет от Ръководството на 1 април 2024 г. и в който инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване.

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

2.2 Прилагане на принципа за действащо предприятие

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

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

2.3 *Макроикономически и геополитически фактори*

През 2023 г. и 2022 г. за Групата 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 санкциите 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 Групата.

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

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

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

В световен мащаб започва да се обръща сериозно внимание на зелената икономика и методите за опазване на околната среда. Приоритетна цел на групата на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите й. Ръководството на Групата започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление, като по този начин се стреми да намали бъдещите си разходи и да въведе бизнеса в крак със съвременните технологии и развитие. За постигането на тази цел през 2023 г. Групата 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.

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

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

Основни цели на ръководството на групата е устойчиво развитие, ефективно използване на природните ресурси и недопускане замърсяване на околната среда. Планирането на СУОС

включва определяне на етапите, структурата на документацията и сроковете за разработване и внедряване на системата. Планират се ресурсите за разработване, внедряване, проверка и поддържане ефективността на СУОС, включително СУОС има следните цели:

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрение;
- 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. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2023 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.

3 Промени в счетоводната политика

3.1. Нови и изменени стандарти и разяснения

- **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 пояснявят, 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., приет 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 счетоводната политика

4.1 Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, е представена по-долу. Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-долу.

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

4.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3 База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2023 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

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

4.4 Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени

от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

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

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

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

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

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

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

4.5 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването

на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6 Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

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

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

4.7 Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

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

4.8 Приходи от договори с клиенти

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

За да определят дали и как да признаят приходи, дружествата от Групата използват следните 5 стъпки:

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

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

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

4.8.1 Приходи от наеми

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

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

4.8.2 Приходи от лихви и дивиденти

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

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

4.9 Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

4.10 Оперативни разходи

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.11 Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.12 Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.24.1 за информация относно тестовете за обезценка.

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

4.13 Машини и съоръжения и активи с право на ползване

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14 Лизинг

4.14.1 Групата като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.14.2 Групата като лизингодател

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

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

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 23). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

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

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

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

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

се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

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

4.16 Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти”, ред „Разходи за външни услуги”, и „Други разходи“.

4.17 Финансови инструменти

4.17.1 Признаване и отписване

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

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

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

4.17.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.17.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 60 месеца преди 31 декември 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 Групата.

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти.

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

4.17.4 Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби".

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

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

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

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

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

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

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

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на използвайки матрица на провизиите.

Групата обезценява на 100% всички вземания, които са просрочени над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж. За останалите интервали Групата 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, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.17.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.18 Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.23.2.

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са 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.

Данъчно облагане и изискване за дивидент на АДСИЦ

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

4.19 Пари и парични еквиваленти

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

4.20 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

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

4.21 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

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

4.22 Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

4.23 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.23.1 Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързана с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 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. Вижте пояснение 4.24 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.23.2 Отсрочени данъчни активи

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

4.23.3 Срок на лизинговите договори

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

4.24 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г.

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

4.24.1 Обезценка на нефинансови активи и репутация

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

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

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

4.24.2 Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2023 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 8 и 9. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.24.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.24.4 Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

5 База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2023 %	2022 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Управление на недвижими имоти	100%	100%
Манастирски Рид Парк ЕООД	България	Компютърни услуги	100%	100%
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.60%	81.50%

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

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2023	2022	2023	2022	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	18.40%	18.50%	(19)	(22)	1 535	1 563

През 2023 г. и 2022 г. не са изплащани дивиденти на неконтролиращото участие.

5.1 Покупка на неконтролиращо участие в И Ар Джи Капитал АДСИЦ

През 2023 г. Групата е закупила дялово участие в размер 0.10% в своето дъщерно дружество И Ар Джи Капитал АДСИЦ за сума в размер на 11 хил. лв. за Групата, като по този начин увеличава своето неконтролиращо участие до 81.60%.

Балансовата стойност на нетните активи на дъщерното дружество И Ар Джи Капитал АДСИЦ, придобити от НКУ в консолидирания финансов отчет, възлиза на 9 хил. лв. Групата е признала намаление на неконтролиращото участие в размер на 9 хил. лв. и намаление на неразпределената печалба в размер на 14 хил. лв.

	2023 хил. лв.
Платено възнаграждение	(11)
Закупен дял в нетните активи на дружество Ар Джи Капитал АДСИЦ	(9)
Намаление на неразпределена печалба	**(14)**

6 Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.7: „Отдаване и управление на недвижими имоти“ и „Секюритизация на имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения. Оперативен сегмент „Управление и обслужване на компютърни средства и системи“, определен от придобиването на дъщерно дружество И Ар Джи Капитал АДСИЦ през 2022 г. и е прекратен след дата на придобиване на предприятието, като за дружеството основен сегмент остава „Управление на недвижими имоти“. Приходите и разходите, реализирани от управлението и обслужването на компютърни системи не са включени в консолидацията в предходния отчетен период, тъй като са реализирани преди датата на придобиване.

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

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

	Отдаване и управление на недвижими имоти	Секюритизация на имоти	Общо
	2023 хил. лв.	2023 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	6 814	-	6 814
Други приходи	659	-	659
Приходи на сегмента	**7 473**	**-**	**7 473**
Разходи за материали	(28)	-	(28)
Разходи за външни услуги	(1 377)	(6)	(1 383)
Разходи за персонала	(616)	(56)	(672)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(806)	-	(806)
Други разходи	(1 899)	(43)	(1 942)
Печалба от оперативна дейност на сегмента	**2 747**	**(105)**	**2 642**
Активи на сегмента	**237 074**	**8 371**	**245 445**
Пасиви на сегмента	**127 633**	**26**	**127 659**

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

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

	2023 хил. лв.	**2022 хил. лв.**
Приходи		
Общо приходи на сегменти	7 473	7 485
Печалба от придобиване	-	107
Приходи на Групата	**7 473**	**7 592**
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	2 608	2 396
Елиминиране на междусегментни приходи/(разходи), нетно	34	73
Печалба от оперативна дейност на Групата	**2 642**	**2 469**
Финансови разходи	(5 660)	(4 800)
Финансови приходи	2 767	2 085
Елиминиране на сделки между сегментите	-	(44)
Загуба на Групата преди данъци	**(251)**	**(290)**

	2023 хил. лв.	**2022 хил. лв.**
Активи		
Общо активи на сегментите	273 272	273 661
Консолидация	(27 827)	(24 589)
Активи на Групата	**245 445**	**249 072**
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	137 164	137 443
Консолидация	(9 505)	(6 244)
Пасиви на Групата	**127 659**	**131 199**

7 Репутация

Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г., както и от новопридобитите дъщерни предприятия през 2021 г. и 2022 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.

Репутация е призната и при бизнескомбинациите, отнасящи се до придобиването на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и Прайм Мол Русе ЕООД.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	40 192	40 192
Обезценка	(107)	-
Салдо към 31 декември	**40 085**	**40 192**

- МСФО изисква репутацията да се тества за обезценка поне веднъж годишно. Върху теста за обезценка могат да повлияят следните фактори:
  - загуба на ключов персонал, която не е временна;
  - тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
  - значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Велграф Асет Мениджмънт АД	37 660	37 767
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	1 628	1 628
Прайм Мол Русе ЕООД	797	797
Разпределение на репутацията към 31 декември	**40 085**	**40 192**

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 Групата 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 Групата 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 групата няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор и други използвани предположения.

8 Машини и съоръжения и активи с право на ползване

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

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 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 съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

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

Към 31 декември 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**

9 Инвестиционни имоти

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

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

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2023 г.	**39 465**	**76 323**	**515**	**116 303**
Новопридобити активи чрез покупка	-	876	4	880
Салдо към 31 декември 2023 г.	**39 465**	**77 199**	**519**	**117 183**
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2023 г.	**-**	**(18 003)**	**-**	**(18 003)**
Промяна на амортизация в резултат на бизнес комбинация	-	(5)	-	(5)
Амортизация	-	(692)	-	(692)
Салдо към 31 декември 2023 г.	**-**	**(18 700)**	**-**	**(18 700)**
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	**39 465**	**58 499**	**519**	**98 483**

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2022 г.	**36 680**	**76 041**	**5 844**	**118 565**
Новопридобити активи чрез покупка	219	-	1	220
Новопридобити активи чрез бизнес комбинация	2 566	282	-	2 848
Прекласификация в предоставени аванси	-	-	(5 330)	(5 330)
Салдо към 31 декември 2022 г.	**39 465**	**76 323**	**515**	**116 303**
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2022 г.	**-**	**(16 644)**	**-**	**(16 644)**
Промяна на амортизация в резултат на бизнес комбинация	-	(330)	-	(330)
Амортизация	-	(1 029)	-	(1 029)
Салдо към 31 декември 2022 г.	**-**	**(18 003)**	**-**	**(18 003)**
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	**39 465**	**58 320**	**515**	**98 300**

Към 31 декември 2023 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител с необходимата професионална компетентност е в размер на 115 301 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., възлизащи на 6 814 хил. лв. (за 2022 г.: 7 085 хил. лв.), са включени в консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти". Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги", пояснение 26.

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 киносалон, 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. Групата е придобила инвестиционен имот – Винарска изба –Виненка, село Крамолин, обл. Севлиево.

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

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

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2023 г.	64 931
Балансова стойност към 31.12.2022 г	52 942

Пояснение 17 предоставя информация относно заеми на Групата.

10 Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	**1 януари 2023 хил. лв.**	**Признати в печалбата или загубата хил. лв.**	**31 декември 2023 хил. лв.**
Нетекущи активи			
Отсрочени данъчни пасиви свързани с инвестиционни имоти, машини и съоръжения	2 050	33	2 083
Отсрочени данъчни активи свързани с инвестиционни имоти	-	(155)	(155)
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)
Задължения по финансов лизинг	-	(22)	(22)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	1	-
	1 170	**(275)**	**895**
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(880)		(1 209)
Отсрочени данъчни пасиви	2 050		2 104
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**1 170**		**895**

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

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

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

11 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1	24 306	24 477
Коректив за очаквани кредитни загуби		(2 193)	(2 076)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		22 113	22 401
Предоставени заеми	11.2	13 696	6 982
Коректив за очаквани кредитни загуби		(381)	(368)
Балансова стойност предоставени заеми		13 315	6 614
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		**35 428**	**29 015**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.3		
Борсови капиталови инструменти		4 847	5 467
Договорни фондове		-	3 774
Некотирани капиталови инструменти		1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		**5 877**	**10 271**
Общо краткосрочни финансови активи		**41 305**	**39 286**

11.1 Вземания по договори за цесии

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г., в размер на 24 306 хил. лв. (2022 г.: 24 477 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва вариращa между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2024 г.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

11.2 Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г. в размер на 13 696 хил. лв. (2022 г.: 6 982 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 433)	(2 410)
Реинтегриране на обезценка	102	473
Загуба от обезценка	(243)	(507)
Салдо към 31 декември	**(2 574)**	**(2 444)**

11.3 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Некотирани 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 21).

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

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на финансовия отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството майка е направило анализ на финансовите показатели на емитента и счита, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност. Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”. Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 36.1.

12 Аванси за придобиване на инвестиции

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	25 178	33 440
	25 178	**33 440**

През 2021 г. и 2022 г. ръководството на Дружеството - майка е предприело политика за развитие 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 трябва да се осъществят до средата на 2024 г.

13 Аванси за придобиване на имоти

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на имоти	15 332	11 772
	15 332	**11 772**

Групата е сключила предварителни договори за придобиване на имоти. Сделките са планирани да се приключат до края на 2024 г.

14 Търговски и други вземания

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	763	637
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(595)	(467)
Търговски вземания	**168**	**170**
Вземания по договори за цесия, брутна сума	25 156	25 649
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(4 339)	(4 048)
Вземания по договори за цесия	**20 817**	**21 601**
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	93	51
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(93)	(51)
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Финансови активи	**20 985**	**21 771**
Предоставени аванси	320	319
Предплатени разходи	45	20
Данъчни вземания	47	64
Други вземания	11	12
Нефинансови активи	**423**	**415**
Текущи търговски и други вземания	**21 408**	**22 186**

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

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(4 566)	(3 841)
Загуба от обезценка	(545)	(587)
Възстановяване на загуба от обезценка	84	37
Прехвърляне на обезценка от дългосрочни финансови активи към краткосрочни финансови активи	-	(175)
Салдо към 31 декември	**(5 027)**	**(4 566)**

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	763	637
	763	**637**

15 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	225	592
Пари и парични еквиваленти	**225**	**592**

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

16 Собствен капитал

16.1 Акционерен капитал

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

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

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

	31.12.2023 Брой акции	2023 %	31.12.2022 Брой акции	2022 %
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**

16.2 Премийни резерви

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

16.3 Други резерви

Другите резерви на Групата към 31.12.2023 са в размер на 10 996 хил. лв. и са формиран съгласно изискванията на Търговския закон. (2022: 10 517 хил. лв.).

17 Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	10 601	795	28 941	38 512
Банкови заеми	53 889	52 286	25 095	29 537
Общо балансова стойност	**64 490**	**53 081**	**54 036**	**68 049**

17.1 Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4.5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

17.2 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 Андроманти № 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 50 000 000 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 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.
5. Групата е сключила договор за банков кредит с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПР.

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

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

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

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестен и в пояснение 17.

18 Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2023 г.	**68 049**	**53 081**	**201**	**121 331**
Парични потоци:				
Плащания на главници	(3 144)	(342)	(103)	(3 589)
Плащания на лихви	-	(4 176)	(6)	(4 182)
Получени заеми	-	299	-	299
Непарични промени:				
Прекласифициране	(10 869)	10 869	-	-
Начислени лихви	-	(565)	120	(445)
Други промени	-	5 324	6	5 330
31 декември 2023 г.	**54 036**	**64 490**	**218**	**118 744**

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

19 Задължения по лизингови договори

	2023	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**

Групата наема офиси, сгради, търговски обекти и транспортни средства. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 8).

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 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**

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2022 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	Между 1 и 5 години	Над 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2022 г.				
Лизингови плащания	178	204	-	382
Финансови разходи	(84)	(97)	-	(181)
Нетна настояща стойност	**94**	**107**	**-**	**201**

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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

Разходите за 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 е представена в пояснение 8.

20 Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекущи	
	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. Приходите се признават по линеен метод.

21 Търговски и други задължения

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Нетекущи		
Търговски задължения	1 214	1 514
Нетекущи финансови пасиви	**1 214**	**1 514**

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Текущи		
Търговски задължения	1 253	989
Репо сделки	621	604
Неустойки	200	-
Други задължения	61	60
Текущи финансови пасиви	**2 135**	**1 653**
Данъчни задължения	564	707
Други задължения	109	228
Нефинансови пасиви	**673**	**935**
Общо текущи търговски и други задължения	**2 808**	**2 588**

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

Нетекущите търговски задължения в размер 1 214 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 1 253 хил. лв. (2022 г.: 989 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата. Групата има две активни репо сделки, отразени в текущи търговски задължения, което към 31.12.2023 г. е в размер на 621 хил.лв. (31.12.2022 г. : 604 хил. лв.)

Данъчни задължения в размер на 564 хил. лв. (707 хил. лв.) са свързани с неизплатени задължения за данък сгради и такса битови отпадъци.

22 Възнаграждения на персонала

22.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Разходи за заплати	(584)	(490)
Разходи за социални осигуровки	(88)	(72)
Разходи за персонала	**(672)**	**(562)**

22.2 Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2023 хил. лв.	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	16	16
Задължения за социални осигуровки	22	15
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	**38**	**31**

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

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

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

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	9	10
(Намаление)/увеличение на провизия	1	(1)
Провизии за пенсиониране в края на годината	**10**	**9**

23 Приходи от услуги, свързани с имоти

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 880	5 714
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	934	1 371
	6 814	**7 085**

Групата показва стабилност на пазара и не се забелязва текучество на наематели на офис площи.
Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Групата ще се постарае да запази тези нива, за да не губи клиенти.

24 Други приходи

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

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

25 Разходи за материали

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

26 Разходи за външни услуги

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Електрическа енергия	(300)	(440)
Разходи за наем и консумативи	(272)	(171)
Такси	(153)	(142)
Топлофикация	(99)	(83)
Консултантски услуги	(49)	(32)
Други	(510)	(517)
	(1 383)	**(1 385)**

Групата е получила компенсация от държавата за високата цена на електрическата енергия, в размер на 17 хил. лв., която е намалена от разходите за електрическа енергия.

Възнаграждението за независим финансов одит за 2023 г. е в размер на 42 хил. лв. (2022 г.: 32 хил. лв.). През годината одиторът не е предоставял данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

27 Обезценка на финансови активи и други разходи

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Признати кредитни загуби, нетно от реинтегрирана обезценка	(776)	(1057)
Такса битови отпадъци	(653)	(596)
Данък недвижими имоти	(211)	(215)
Други	(302)	(138)
	(1 942)	**(2 006)**

28 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	325	334
Приходи от лихви – финансови пасиви по амортизирана стойност по цесии	1 371	886
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	736	-
Други	-	768
Финансови приходи	**2 432**	**1 988**

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	(2 420)	(1 800)
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	(200)	(170)
Финансови разходи	**(5 325)**	**(4 747)**

29 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 хил. лв.	2022 хил. лв.
Консолидирана загуба преди данъчно облагане	(196)	(290)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	-	-
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	293	272
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(381)	(326)
Текущ разход за данък	(88)	(54)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	275	47
Приходи/(разходи) от данъци върху дохода	**187**	**(7)**

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

30 Доход/загуба на акция

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

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

	2023	2022
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(64 000)	(297 000)
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основна загуба на акция (в лв. за акция)	**-**	**-**

31 Сделки със свързани лица

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

31.1 Сделки със собствениците

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	56	46
начислени лихви по предоставени заеми	110	109
възстановени суми по предоставени заеми	133	-

31.2 Сделки с ключов управленски персонал

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	134	72
Разходи за социални осигуровки	17	12
Общо краткосрочни възнаграждения	**151**	**84**

32 Разчети със свързани лица в края на годината

Текущи вземания	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 753	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	922	1 020
Депозит	-	17
	2 675	**2 812**
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(698)	(618)
Общо вземания от свързани лица	**1 977**	**2 194**

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	(618)	(134)
Загуба от обезценка	(80)	(484)
Салдо към 31 декември	**(698)**	**(618)**

Задълженията към свързани лица са както следва:

Текущи задължения	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Собственици		
Лихва	1	1
	1	**1**

33 Условни активи и условни пасиви

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

Групата е предоставила, като обезпечение по получени заеми и репо сделки финансови активи и акции от капитала на дъщерно дружество, оповестени в пояснения 11.3.

Групата е обвързана с договори за цесии оповестени в пояснение 11.1 и в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им. Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни искове към Групата.

34 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**Пояснение**	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1	22 113	22 401
Предоставени заеми	11.2	13 315	6 614
Търговски и други вземания	14	20 985	21 771
Вземания от свързани лица	32	1 977	2 194
Пари и парични еквиваленти	15	225	592
		58 615	**53 572**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	11.3		
Борсови капиталови инструменти		4 847	5 467
Дялове		-	3 774
Некотирани капиталови инструменти		1 030	1 030
		5 877	**10 271**

Финансови пасиви	Пояснение	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	17	118 526	121 130
Задължения по лизингови договори	19	218	201
Търговски и други задължения	21	2 135	1 653
Задължения към свързани лица	32	1	1
		120 880	**122 985**

Вижте пояснение 4.17 за информация 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 36.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

35.1 Анализ на пазарния риск

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

36.1.1. Валутен риск

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

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2023 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.
Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 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.: 2.50 %).
Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2023 г.	**Нетен финансов резултат**		**Собствен капитал**	
	увеличение	**намаление**	**увеличение**	**намаление**
Заеми (+/- 1.08%)	(746)	746	(746)	746
Заеми (+/- 3.35%)	(50)	50	(50)	50

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

35.2 Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	**2023 хил. лв.**	**2022 хил. лв.**
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	58 615	53 572
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 877	10 271
Балансова стойност	**64 492**	**63 843**

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

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

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

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

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

35.3 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.

35.4 Анализ на ликвидния риск

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

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

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

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2023 г.	**До 6 месеца хил. лв.**	**Между 6 и хил. лв.**	**От 1 до 5 хил. лв.**	**Над 5 хил. лв.**
Получени заеми	12 340	52 150	43 482	10 554
Задължения по лизингови договори	48	56	114	-
Търговски и други задължения	1 835	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	**14 224**	**52 506**	**44 810**	**10 554**

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

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

36 Оценяване по справедлива стойност

36.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

31 декември 2023 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	4 847	-	-	4 847
Некотирани капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	**4 847**	**-**	**1 030**	**5 877**
31 декември 2022 г.	**Ниво 1 хил. лв.**	**Ниво 2 хил. лв.**	**Ниво 3 хил. лв.**	**Общо хил. лв.**
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	5 467	-	-	5 467
Договорни фондове	-	3 774	-	3 774
Некотирани 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 направен анализ на финансовите показатели от ръководството на Групата.

в) Дялове в договорни фондове

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

37 Безналични сделки

През 2023 г. Групата не е осъществявала инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в отчета за паричните потоци.

38 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

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

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

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

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

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2023 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 52% (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 1,59 (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 1.46 (31 декември 2022 г.: 1,84) на база на финансовия отчет.

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

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Собствен капитал	**116 251**	**116 310**
Дълг	127 659	131 199
- Пари и парични еквиваленти	(225)	(592)
Нетен дълг	**127 434**	**130 607**
Съотношение на капитал към нетен дълг	**1:1.10**	**1:1.12**

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

39 Събития след края на отчетния период

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

- На 21.02.2024 г. Групата е изтеглила инвестиционен кредит за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Брюксел 1, и заплащане на 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. вноска по облигационна емисия – главница и лихва.

40 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 29.04.2024 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността на управлението на

“Велграф Асет Мениджмънт” АД
за периода от 01.01.2023 г. до 31.12.2023 г.

Настоящият консолидиран годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, като обхваща период от 01.01.2023 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 Групата

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

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

1. Предмет на дейност

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

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

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

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

Цел и стратегия

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

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

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

Собственост и структура на Групата

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

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

На Управленския екип на Групата не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

„Велграф Асет Мениджмънт" АД е с едностепенна форма на управление. Съставът на Съвета на директорите на дружеството майка е както следва:

Съвет на директорите:

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

„Велграф Асет Мениджмънт" АД се представлява от изпълнителния директор Румен Горанов Цонков. „Велграф Асет Мениджмънт" АД няма разкрити клонове и представителства.

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

2. Важни събития, настъпили през 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.

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

- **Макроикономически и геополитически фактори**

През 2023 г. и 2022 г. за Групата 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 санкциите 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 Групата.

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

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

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

В световен мащаб започва да се обръща сериозно внимание на зелената икономика и методите за опазване на околната среда. Приоритетна цел на групата на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите й. Ръководството на Групата започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление, като по този начин се стреми да намали бъдещите си разходи и да въведе бизнеса в крак със съвременните технологии и развитие. За постигането на тази цел през 2023 г. Групата 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.

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

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

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

- ✓ да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрение;
- ✓ 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, заложени 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. Групата 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 Групата 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:

- ECM 01. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни LED осветления в 70% от сградния фонд и складовите площи на Групата.
- ECM 02. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни LED осветления в 100% от външното осветление на територията на сградите и складовите площи.
- ECM 03. Оптимизиране енергоконсумацията във всички сгради чрез внедряване на автоматични прекъсвачи на осветлението на база присъствие в помещенията.
- ECM 04. Модернизация на осветителни системи с нови енергийноефективни LED осветления
- ECM 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 ECM

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.

Еталоненният коефициент Fi 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 ECM	46 003 kWh/год
Еталонен коефициент на екологичен еквивалент на електрическа енергия.	Fi = 819 g CO2/kWh
Потенциал за намаляване емисиите на парникови газове (в еквивалент ton CO2):	kWh/год x 0.819 кg CO2/kWh / 1000 = 37.676 ton CO2 / год.

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

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2023 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.

- **Промени в контролни и управителни органи**

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

- **Увеличение на капитала**

През 2023 г. няма увеличение на акционерния капитал на Велграф Асет Мениджмънт АД.

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

- **Преобразуване в Групата**

През 2023 г. няма взети решения за преобразувания в Групата 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 2022 година е публикувана:

- на електронната страница на Групата 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/infostock/control/statements/1VXA, чрез която Групата оповестява публично вътрешната информация.

3. Преглед на дейността

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

Въпреки това, ръководството текущо следи за поява на рискове и респективно на негативни последици, като прави текущо оценки за възможните ефекти върху активите, пасивите и дейността на Групата, 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, не са отчетени забавяне на услуги, които биха навредили негативно върху дейността на Групата. „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, не е имало необходимост да се освобождава персонал.

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

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

- **Основни финансово-икономически показатели**

Показател	2023 г.	2022 г.	изменение
Общо приходи от дейността (хил. лв.)	7 473	7 485	(12)
Общо разходи от дейността (хил. лв.)	(4 831)	(5 123)	292
Текуща загуба преди данъци (хил. лв.)	(251)	(290)	39
Текуща загуба за годината след данъци (хил. лв.)	(64)	(297)	233
Обща сума на активите (хил. лв.)	245 445	249 072	(3 627)
Дълготрайни активи	140 020	139 602	418
Краткотрайни активи (хил. лв.)	105 425	109 470	(4 045)
Обща сума на пасивите и собствен капитал (хил. лв.)	245 445	249 072	(3 627)
Обща сума на пасивите	127 659	131 199	(3 540)
Краткосрочни пасиви (хил. лв.)	68 375	57 167	11 208
Дългосрочни пасиви (хил. лв.)	59 284	74 032	(14 748)
Нетен оборотен капитал	37 050	52 303	(15 253)

Като структура пасивите се разделят на:
- дългосрочни 59 284 46.44 %
- краткосрочни 68 375 53.56 %

Важен индикатор за фирмата е положителният нетен оборотен капитал в размер на 37 050 хил. лв.

- **Анализ на активите**

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2023 г., са в размер на 245 445 хил. лв. съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в отчета за финансовото състояние. Всички активи, включени годишния отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от ОСА.

- Дълготрайните материални активи (ДМА) се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние. Последващото оценяване на ДМА се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Последващите разходи, свързани с определен актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

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

- Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от

новопридобитите дъщерни предприятия и комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.

- Към 31.12.2023 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 98 483 хил. лв. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. През разглеждания период инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2023 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.

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

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2023 г.	64 931
Балансова стойност към 31.12.2022 г.	52 942

- През отчетния период Групата не е придобивала и използвала материални запаси.
- Текущите активи към 31.12.2023 г. са в размер на 105 425 хил. лв., от които краткосрочни финансови активи отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата в размер 41 305 хил. лв., аванси за придобиване на инвестиции 25 178 хил. лв., търговски и други вземания 21 408 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 1 977 хил. лв. и парични средства в размер на 225 хил. лв.

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

- **Анализ на пасивите**

- Собственият капитал на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31.12.2023 г. е в размер на 117 786 хил. лв. (в т.ч. 1 535 хил. лв. неконтролиращо участие), като е намалял с 87 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 117 873 хил. лв.
- Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Групата. Към 31.12.2023 г. акционерния капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на Групата /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2022 г. са в размер на 127 659 хил. лв.

Управлението не разполага с информация за наличие на бъдещи или предприети за реализация намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на пасивите, посочени в отчета за финансовото състояние.
Групата "Велграф Асет Мениджмънт" АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния отчет за финансовото състояние към 31.12.2023 г.

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

През разглеждания период към 31.12.2023 г. приходите от продажби на услуги, свързани с имоти, които са отразени в годишния финансов отчет на Групата са в размер на 6 814 хил. лв.

Приходи от услуги

Групата има една основна категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем на инвестиционни имоти. Групата е реализирала и други приходи в размер на 659 хил. лв. представляващи неустойка за неизпълнение, както и финансови приходи в размер на 2 432 хил. лв.
Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите реализирани за 2023 година е 68.79%.

През 2023 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 880	5 714
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	934	1 371
	6 814	**7 085**

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са отбелязали лек спад през текущата година и са намалели спрямо данните от предходния отчетен период с 271 хил. лв.

Други приходи

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

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

Разходи

Разходите по икономически елементи за 2023 г. са в размер на 4 831 хил. лв. и са разпределени, както следва: разходи за материали – 28 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 383 хил. лв., разходи за персонала – 672 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи – 806 хил. лв. и други разходи в размер на 1 942 хил. лв.
Финансовите разходи за периода са в размер на 5 325 хил. лв.
Групата е реализирала загуба от дейността /преди данъци/ в размер на 251 хил. лв.

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

Сделки със свързани лица

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

През 2023 г. Групата е била страна по сделки със свързани лица.

- **Сделки със собствениците**

	2023 хил. лв.	2022 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 ключов управленски персонал**

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	134	72
Разходи за социални осигуровки	17	12
Общо краткосрочни възнаграждения	151	84

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

Текущи вземания	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 753	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	922	1 020
Депозит	-	17
	2 675	**2 812**
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(698)	(618)
Общо вземания от свързани лица	**1 977**	**2 194**

- **Задължения към свързани лица**

Текущи задължения	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Собственици		
Лихва	1	1
	1	**1**

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

4. Законодателство и договореност

Ние не разполагаме с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на

финансовите отчети и данъчните декларации), които в случай че има такива и бъдат открити, биха могли да доведат до сериозни санкции или загуби за нашето дружество и като такива би трябвало да бъдат отразени или оповестени във финансовите отчети, включително и като основа за възникване на бъдещи или настоящи загуби или задължения от непредвидени събития.

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

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

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

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

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПКЖК, 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.: 2.50 %).

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

31 декември 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 (+/- 3.35%)	(50)	50	(50)	50

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)	554	(554)	554
Заеми (+/- 2.5%)	(51)	51	(51)	51

Кредитен риск

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

Финансови активи	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	58 615	53 572
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 877	10 271
Балансова стойност	**64 492**	**63 843**

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

Към 31.12 2023 г. Групата е предоговорила условията по вземания с изтекъл падеж.

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

	Текущи		Нетекущи	
31 декември 2023 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и**	**От 1 до 5**	**Над 5**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Получени заеми	12 340	52 150	43 482	10 554
Задължения по лизингови договори	48	56	114	-
Търговски и други задължения	1 835	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	**14 224**	**52 506**	**44 810**	**10 554**

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

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

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

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

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

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

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

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

7. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти с балансова стойност в размер на 64 931 хил. лв. (2022 г.: 52 942 хил. лв.); 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.

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

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

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

- На 21.02.2024 г. Групата е изтеглила 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. вноска по облигационна емисия – главница и лихва.

II. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

Задачата на Групата е да осъществява своята дейност по управление на финансовите си ресурси, така че да увеличава непрекъснато своята икономическа ефективност и възможности, развивайки способностите и потенциала на човешките и технологичните си ресурси в интерес на своите акционери, кредитори, клиенти и доставчици на обществото като цяло.
Стратегията на Групата за развитие предвижда, изградената система за вътрешен контрол и системата да управление на риска да спомогнат за постигане на следните ефекти :

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

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

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

Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Групата през 2023 г. не е извършвала действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

- **Информация по чл. 187 „д"**

  а) Велграф Асет Мениджмънт АД не е придобивал или прехвърлял собствени акции през 2023 г.;
  б) Велграф Асет Мениджмънт АД не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247 от Търговския закон

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	134	72
Разходи за социални осигуровки	17	12
Общо краткосрочни възнаграждения	**151**	**84**

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

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

- Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество

- Румен Цонков - не притежава
- Лидия Петрова - не притежава
- Цветелина Пеева - не притежава

- Участието в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

- Румен Цонков - Управител на "Кибул" ЕООД, Изпълнителен директор и член на СД на "И Ар Джи Капитал - 3" АДСИЦ, Изпълнителен директор и член на СД на "Дару Инвест" ЕООД
- Лидия Петрова - не участва
- Цветелина Пеева - управител на "Ай Ти Системс Консулт" ЕООД

Информация за наличието на клонове на Групата

Групата няма налични клонове.

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

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

8. Информация за използваните от Групата финансови инструменти

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

За периода 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 година 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 /наеми на имоти, класифицирани като инвестиционни имоти/:

Имоти	Годишен приход
Адм. 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	79
ЦКБ Варна - Сливница	50

Имоти	Годишен приход
ЦКБ Балчик	172
ЦКБ Варна - Отец Паисий	45
ЦКБ Бургас	68
Габрово	61
Търговище	131
Силистра	129
Илиянци	10
Тервел	146
Ловеч	58
Луковит	2
Генерал Тошево	91
Варна	286
Сливен	123
Нова Загора - хлебозавод	26
ЦКБ Плевен	194
ЦКБ Русе	120
ЦКБ Люлин	134
ЦКБ Разград	103
ЦКБ Велико Търново	86
ЦКБ Пловдив	185
ЦКБ Разлог	111
Автошкола Варна	420
Болкан Рийъл Истейт Девелопмент	161
ВСИЧКО:	**5 880**

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

Имоти	Годишен приход
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
ВСИЧКО:	**934**

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

Групата има една основна категория приходи от услуги свързана с инвестиционни имоти – отдаване под наем и управление. Групата е реализирала и други приходи в размер на 659 хил. лв. от които 636 хил. лв. представляващи неустойка за неизпълнение.

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

През 2023 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 880	5 714
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	934	1 371
	6 814	**7 085**

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са намалели спрямо данните от предходния отчетен период с 271 хил. лв.

През 2023 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

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

Дружество	Приходи	Дял /%/
ПОК Съгласие	900	13.52

Други приходи

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

3. Информация за сключени съществени сделки.

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

На 06.12.2023 г. е закупен от „Премиер Фонд" АДСИЦ имот „Винарска изба Виненка", с. Крамолин, община Севлиево за 876 хил. лв.

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.

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.

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

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

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

През 2023 г. Групата е била страна по сделки със свързани лица.

- **Сделки със собствениците**

	2023 хил. лв.	**2022 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 ключов управленски персонал**

	2023 хил. лв.	**2022 хил. лв.**
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	134	72
Разходи за социални осигуровки	17	12
Общо краткосрочни възнаграждения	**151**	**84**

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

	2023	2022
Текущи	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 753	1 775
Предоставен заем и начислени лихви	922	1 020
Депозит	-	17
	2 675	**2 812**
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(698)	(618)
Общо вземания от свързани лица	**1 977**	**2 194**

- **Задължения към свързани лица**

	2023	2022
Текущи задължения	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Собственици		
Лихва		
	1	1
	1	**1**

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

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

Няма събития с необичаен за Групата характер, които биха имали влияние върху дейността и.

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

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

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

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

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2023	2022
			Участие %	Участие %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	100%	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.60%	88.29%
Манастирски рид Парк ЕООД	България	Всякакви консултантски услуги	100%	-

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.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата през представените отчетни периоди включват**:**

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	24 306	24 477
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 193)	(2 076)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност	22 113	22 401
Предоставени заеми	13 696	6 982
Коректив за очаквани кредитни загуби	(381)	(368)
Балансова стойност предоставени заеми	13 315	6 614
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	**35 428**	**29 015**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Договорни фондове	-	3 774
Некотирани капиталови инструменти	1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	**5 877**	**10 271**
Общо краткосрочни финансови активи	**41 305**	**39 286**

Групата е придобила 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.: 24 477 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва вариращa между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2024г.

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 13 696 хил. лв. (2022 г.: 6 982 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

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

	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 847	5 467
Договорни фондове	1 030	1 030
Некотирани капиталови инструменти	-	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.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към дата на последния работен ден на борсата. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Групата е направил анализ на финансовите показатели на емитента и счита, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи" и ред „Финансови приходи.

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

Финансови пасиви	2023 хил. лв.	2022 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	118 526	121 130
Задължения по лизингови договори	218	201
Търговски и други задължения	2 135	1 653
Задължения към свързани лица	1	1
	120 880	**122 985**

Получени заеми от финансови предприятия:

1. Групата 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 Андроманти № 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 50 000 000 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 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.

5. Групата е сключила договор за банков кредит с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПР.

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

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

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

върху ПИ, с адрес на имота гр. Варна, с.о. Манастирски рид, Бялата чешма, Дъбравата, м. Аязма, заедно с построените в него 8 броя сгради.

Групата има получен и облигационен заем със следните параметри

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4.5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

8. 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 краткосрочни заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2023 г. в размер на 13 696 хил. лв. Заемите са отпуснати при среден лихвен процент5% и падежи в рамките на 2024 година.
През отчетния период Групата не е предоставяла дългосрочни заеми, включително и гаранции и/или поемане на задължения към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

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

През 2023 г. Групата не е емитирала ценни книжа.

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

Неприложимо.

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

Краткосрочните активи значително превишават краткосрочните пасиви, което показва че Групата разполага с достатъчно ресурси за покриване на краткосрочните си задължения.
Управителните органи на Групата прилагат програмата за подобряване на финансовата дисциплина относно оптимизиране събираемостта на паричните средства, както и реализиране на възможности за привличане на оборотен капитал.

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

Предположенията за възможностите за реализация на инвестиционните намерения са направени на база оценка на разходите, въз основа на историческата финансова информация, състоянието на текущите разходи и прогноза за разходите до края на годината, както и приходите от цялостната дейност на Групата и възможностите за увеличаване на привлечения капитал. Основната част от приходите на Групата ще се формират от отдаването на имоти под наем, в съответствие с търсенето и предлагането. Инвестиционните намерения на Групата са изготвени на база анализ на съществуващите сгради, оборудване, необходимостта от преустройство, реконструкция и модернизация. Съобразена е и възможността за финансиране за 2024 г., и през следващите години, на база начисляваните амортизации и възможно финансиране на нови имоти, оборудване и другите инвестиционни мероприятия. Предвижда се използването на собствени ресурси на Групата. През отчетната 2023 г. предметът на дейност на Групата е непроменен. Стратегията е насочена предимно към увеличаване на пазарния дял чрез закупуване на нови имоти, подходящи за основната дейност на Групата, оптимизиране на разходите, постигане на положителни финансови резултати, а от там и повишаване на доходността.

13. 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.

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

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

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

- Вдигане на обемите на производство и увеличаване на пазарния дял на произвежданите изделия.
- Разработване и внедряване на единна концепция за развойна и иновационна дейност, маркетинг и развитие на пазарите.
- Внедряване на системи и програми за повишаване на квалификацията и професионалните умения на заетите в групата на холдинга.

Съществуващите системи за вътрешен контрол и за управление на 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/

15. 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 Групата.

16. 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.

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

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

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

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

19. 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

20. 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.

21. Друга информация по преценка на Групата.

Няма такава.

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

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

V. Декларация за целесъобразност управление

Консолидирана декларация за корпоративно управление

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

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

Д Е К Л А Р И Р А М :

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

.

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

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

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

1. Органи за управление

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

- Правомощията и начина на работа на Съвета на директорите се определят от Устава на Групата, Правилника за работа на Съвета на директорите и Договорите за овластяване и възлагане на управлението 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 майка;
- При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на Групата;

Структура и компетентност

- Броя на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството майка;
- Състава на избрания от Общото събрание Съвет на директорите е структуриран по начин, който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Групата;

- Съвета на директорите съвет осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове;
- Компетенциите, правата и задълженията на членовете на управителните органи следват изискванията на закона, Устава на Дружеството майка и Правилника за работа;
- Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изискват заеманата от тях позиция. След избор на нови членове същите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Групата;
- Изборът на членовете на Съвета на директорите става посредством прозрачна процедура, която осигурява навременна и достатъчна информация относно личните и професионални качества на кандидатите за членове.

Възнаграждения

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

Конфликт на интереси

- Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.
- Членовете на Съвета на директорите осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица;
- Членовете на Съвета на директорите следят за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива;
- Членовете на Съвета на директорите оповестяват данни за себе си и представят изискуемите от нормативните уредби декларации.
- Комитети
- Работата на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД се подпомага от Одитен комитет;
- Одитният комитет е преизбран с мандат от 3 г. на Общо събрание на акционерите проведено на 30.06.2023 г. и е в състав:

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

2. Одит и вътрешно-фирмен контрол

- Съветът на директорите, подпомаган от Одитен комитет, писмено мотивират пред Общото събрание на акционерите на Велграф Асет Мениджмънт АД предложението си

за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм и Закона за независимия финансов одит;
- Одитният комитет осигурява надзор на дейността на вътрешно-фирмения контрол и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор;
- Изградена е Система за вътрешен контрол, която идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на Групата и подпомагат тяхното ефективно управление.

3. Защита на правата на акционерите

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

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

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

4. Разкриване на информация

- Прилагайки принципа на разкриване па информация и прозрачност, ръководството и Директора за връзки с инвеститорите осигуряват своевременно, точно и пълно разкриване на информацията в т.ч. отчети, данни за дейността, промени в устава,

структурата на капитала, управителния орган, информация за провежданите Общи събрания на акционерите и всяка важна информация, влияеща върху цената на акциите на Групата;

- Информация се разкрива и чрез Инвестор БГ;
- Публичната информация е систематизирана и се съхранява в Групата при Директор за връзки с инвеститорите. Тя е на разположение за разкриване и при поискване от акционерите.

5. Заинтересовани лица

Ръководството па Групата идентифицира заинтересованите лица в съответствие е изискванията на ЗППЦК и осигурява взаимодействие с тях. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Групата директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му; Ръководството се съобразява със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика; На заинтересованите лица се предоставя информация за дейността на
Групата, актуални данни за финансовото състояние и всичко, които би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на решения.

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

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

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

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

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

- Групата спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане;
- в Групата се спазват инструкциите и насоките на висшето ръководство по отношение па отчетността и документацията;
- налице е изискваната ефективност и ефикасност на финансово-счетоводния процес, вкл. консолидация и документалната обоснованост:

- налице е висока степен на сигурност по опазването и поддържането на активите на Групата, вкл. и превенция от измами и грешки;
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

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

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

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

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

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

д) разработване на процедури по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, вкл. разработването па 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 н 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 па почтеност и етични принципи и правила свързани с процесите на счетоводство, финансово отчитане и отчетност.
Групата прилага последователно и консервативно разработената счетоводна политика, счетоводните правила и принципи съгласно изискванията на ЗС и МСФО. Не се допуска предубеденост, субективизъм и съзнателни пропуски при изготвяне на оповестяването и приблизителните счетоводни оценки.

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

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

- обективност;
- безпристрастност;
- независимост;
- консервативност;
- прозрачност;

- > методологическа обоснованост;
- > последователност;
- > използване на независими експерти.

Тези принципи се прилагат на всички етапи на финансовото отчитане: при избор на счетоводна политика; при прилагане па 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 Групата, на начина, по който те са комуникирани. както и на начина, по който те се утвърждават на практика. Налагането па почтеността и етичните ценности включва действия на финансовото ръководство за елиминиране или смекчаване на стимулите или изкушенията, които биха могли да подтикнат персонала да се ангажира в непочтени, незаконни или неетични действия във връзка с финансовата отчетност и опазването на активите на Групата.

- ✓ Ангажимент за компетентност

Компетентността представлява познанията и уменията, необходими за изпълнение на задачите и дейностите в счетоводния отдел, които определят длъжностната характеристика на дадено лице.
За да се осъществява текущото счетоводно отчитане на всички стопански операции, които водят до изменение на имущественото и финансовото състояние на Групата, както и изготвянето на финансови отчети - междинни и годишни, индивидуални и консолидирани, е необходим компетентен и квалифициран персонал. Подбора на такъв персонал се извършва съгласно приети правила за образование, трудов стаж и професионален опит.

- ✓ Организационна структура

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

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

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

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

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

За осигуряването и поддържането на изискващата се компетентност и квалификация на финансово-счетоводния персонал се провежда: първоначално обучение; текущо обучение; участие в ежегодни семинари по измененията в счетоводното, данъчното и осигурителното

законодателства; участие в семинари за годишно счетоводно приключване; текущо обучение във връзка с промените в Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти; осигурява се специализирана литература и материали за самообучение.

2. *Процес на Групата за оценка на риска свързан с финансовото отчитане*

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

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

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най - значимите финансови рискове, на които е изложено Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.
Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

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

Пазарен риск

- **Валутен риск**

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

Лихвен риск

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

- Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК 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 Групата 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 (+/- 3.35%)	(50)	50	(50)	50

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)	554	(554)	554
Заеми (+/- 2.5%)	(51)	51	(51)	51

1. Кредитен риск

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

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

2. Ликвиден риск

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

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

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

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

	Текущи		**Нетекущи**	
31 декември 2023 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и**	**От 1 до 5**	**Над 5**
	хил. лв.	**хил. лв.**	**хил. лв.**	**хил. лв.**
Получени заеми	12 340	52 150	43 482	10 554
Задължения по лизингови договори	48	56	114	-
Търговски и други задължения	1 835	300	1 214	-
Задължения към свързани лица	1	-	-	-
Общо	**14 224**	**52 506**	**44 810**	**10 554**

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

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

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

Основни рискове и несигурности, пред които е изправена Групата.

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на Групата, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги

(застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Групата и стойността на неговия капитал.

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

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

2. Намаление на равнището на наемите

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

3. Увеличаване на цените на строителството

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

4. Повишение на застрахователните премии

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

5. Забава при придобиването на имоти

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

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

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

7. Зависимост на Групата от наемателите на недвижими имоти

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

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

9. Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Групата предвижда част от набрания собствен и заемен капитал да се вложат в ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Групата ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените

разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.
Ефектът за Групата ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Групата имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

11. Непокрити от застраховка загуби

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

12. Данъчно облагане

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

Други рискове

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

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

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

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

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени и сериозен риск, пред който е изправено Групата, 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 Групата съгласно чл.10, параграф 1,

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

Акционер	Брой притежавани акции	%
Кибул ЕООД	20 671 191	29.97

Данни за акционерите:
Наименование: " Кибул " ЕООД Седалище: гр. София
Адрес на управление: бул. „Брюксел" 1.
През 2023 г. няма значима промяна и движение на акциите на акционерите.

Г) притежателите на всички ценни книжа със специални нрава 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 па глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с

Групата **финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;**

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционери с определен процент или брой гласове.
Няма въведени системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

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

Не са предвидени правомощия па 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 па изискванията на чл. 187 т.б от Търговския закон и разпоредбите на ЗППЦК.

Състав на Съвета на директорите

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

КОМПЕТЕНТНОСТ: съгласно Устава на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

3. Одитен комитет

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

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

Одитният комитет на Дружеството майка изпълнява следните функции:

- информира Съвета на директорите на Групата за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес; Наблюдава процесите по финансово отчитане в Групата – счетоводна политика и годишен финансов отчет - индивидуален и консолидиран, приблизителни оценки;
- представя препоръки в случай че е необходимо, с цел подобряване качеството и организацията, като с това се гарантира ефективността на финансовото отчитане в Групата;
  наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по отношение на финансовото отчитане в Групата;

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

Съветът на директорите и Одитният комитет на Велграф Асет Мениджмънт АД работят по изработени правила.

VI. Политика на многообразие

1. Описание на политиката на многообразие

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

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

2. Прилагане на политиката на многообразие

Политиката на многообразие се прилага на всички равнища на Групата - от най-висшето ръководство до работниците и служителите. Подобно управление на разнообразието не може да съществува, без да бъде закрепено в съответен морален и правен климат в съответствие с Етичния кодекс.
Политиката на многообразие осигурява разнообразие на членовете на ръководните органи, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на Групата. Те отговарят на високите стандарти, прилагани от Групата, с цел реализиране на нейните цели и стратегии.

Съставът на Съвета на директорите и броят лица е съобразен с големината, сложността и обхвата на дейността на Групата и гарантира наличие на достатъчно ниво на общи експертни знания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Цели на политиката на многообразие

Успешното прилагане на политиката на многообразие има за цел:

- да осъществява културна промяна и повишаване на образователния ценз на работещите в Групата;
- да подобрява разнообразието на работната сила и културната смесица;
- да увеличава пазарните възможности, външното признание и добрия имидж на Групата;
- да спомага за привличане на висококачествен персонал;
- да спомага за намаляване на оперативните разходи чрез понижаване на текучеството на 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 па политиката на многообразие има положителни последици върху репутацията и почтеността към партньорите, и към клиентите в страната и чужбина;
- Разнообразната работна сила, притежаваща висококачествени човешки умения, помага на Групата по-лесно да откликва на изискванията на своите клиенти, като подобрява тяхното обслужване и да осъществява по-добри взаимоотношения с доставчици.

Rumen Goranov Tsonkov

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2024.04.29 10:53:33 +03'00'

Румен Цонков
/Изпълнителен директор/

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 Х” 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: 2024.04.29 10:54:02 +03'00'

.....

/Р. Цонков/

KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA

Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2024.04.29 11:10:40 +03'00'

.....

/СК “Сателит Х” АД/