

Годишен консолидиран доклад за дейността на управлението на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, като обхваща период от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 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).

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

Броят на служителите на Групата към 31.12.2019 г. е 31.

Членове на Управителния съвет :

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

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

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

Акционерният капитал на „Велграф Асет Мениджмънт АД“ е 68 979 758 лева.

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

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

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

	31.12.2019	2019	31.12.2018	2018
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94	20 690 457	29.99
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	4 881 500	7.08	4 881 500	7.08
УПФ Съгласие	4 129 456	5.99	4 129 456	5.99
Други	39 318 511	57.00	39 278 345	56.94
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

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

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

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

I. Активи

Всички активи, включени в консолидирания отчет за финансовото състояние на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31 декември 2019 г. са в размер на 159 213 хил. лв. съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в консолидирания отчет за финансовото състояние. Всички активи, включени годишния консолидиран 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 консолидирания отчет 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.

- Инвестициите в дъщерни предприятия са с балансова стойност 10 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.
- 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 10.03.2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.

- Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване и по модел на справедливата стойност. През разглеждания период Групата е отдавала под наем част от инвестиционните си имоти. Към 31.12.2019 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 72 110 хил. лв.
- През отчетния период Групата не е придобивала и използвала материални запаси.
- Дългосрочни финансови активи – представляват вземания по договори за цесия в размер на 14 684 хил. лв.
- Текущите активи представляват търговски и други вземания, които към 31.12.2019 г. са в размер на 3 700 хил. лв., парични средства в размер на 2 373 хил. лв. и краткосрочни финансови активи, които са в размер на 27 583 хил. лв., Управлението няма намерение в рамките на 2019 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

II. Пасиви

- Собственият капитал на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2019 година е в размер на 116 306 хил. лв., като е нараснал с 1 390 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 114 916 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Групата. Към 31.12.2019 г. акционерният капитал, посочен в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на Групата на “Велграф Асет Мениджмънт” АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2019 г. са в размер на 42 907 хил. лв.

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

Групата на “Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние към 31.12.2019 година.

III. Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход

През разглеждания период към 31.12.2019 г. нетните приходи от продажби на услуги, отразени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата са в размер на 7 828 хил. лв.

1. Приходи от услуги

Групата има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите за 2019 година, е 96%. Групата е реализирала други приходи в размер на 20 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1416 хил. лв., представляващи 15,54% от общата сума на приходите. През 2019 г. Групата е извършвала продажби на инвестиционни имоти, като е реализирала загуба в размер на 2 737 хил. лв.

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

	2019	% от общата сума на приходите от наем	2018	% от общата сума на приходите от наем
	‘000 лв.		‘000 лв.	
Приходи от отдаване на имоти под наем	4 090	52%	4 312	53%
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 738	48%	3 774	47%
	7 828	100%	8 086	100%

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са запазили величината си през текущата година спрямо данните от предходния отчетен период. Те могат да бъдат индивидуализирани, както следва:

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

Имоти	Годишен приход
Адм. сграда Ж.Кюри	759 211 лв.
Летище	165 903 лв.
Работни места	1 500 000 лв.
Пловдив сграда	95 262 лв.
Хасково	7 354.79 лв.
Пловдив - открит склад	78 000 лв.
с. Рогош	89 245 лв.
Пловдив паркинг	12 858 лв.
Шабла	450 лв.
Провадия	37 755 лв.
Шумен	48 063 лв.
ЦКБ Омуртаг	4 980 лв.
Летищен комплекс	54 912 лв.
ЦКБ Пазарджик	79 797 лв.
ЦКБ Варна - Сливница	51 099 лв.
ЦКБ Балчик	158 422 лв.
ЦКБ Варна - Отец Паисий	43 068 лв.
бул. Тодор Александров	365 236 лв.
Габрово	532 лв.
Силистра	2 472 лв.
Илиянци	9 600 лв.
Тервел	3 266 лв.

Ловеч	3 404 лв.
Луковит	1 388 лв.
Генерал Тошево	73 лв.
Плевен	441 293 лв.
Автошкола Варна	285 0177 лв.

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

Имоти	Годишен приход
Благоевград;	46 415.40
Бургас;	81 367.92
В.Търново;	102 459.12
Варна 3;	595 833.36
Варна;	340 148.52
Видин;	9 999.96
Г.Тошево;	108 768.24
Габрово;	72 509.04
Горна Оряховица;	9 916.68
Летище София;	97 007.52
Ловеч 3;	12 333.36
Ловеч;	64 095.60
Луковит;	9 802.92
Н.Загора;	146 257.92
Плевен;	229 897.32
Пловдив;	181778,28
Разград;	121 890.96
Разлог;	133 080.60
Русе;	142 461.60
Свиленград;	37 575.00
Севлиево;	20 968.56
Силистра;	20 468.16
Силистра-гаражи;	24 467.76
Силистра-сграда;	124 448.28
Сливен;	20 555.88
София Запад;	159 237.24
Стара Загора;	22 508.40
Тервел;	167 220.60
Тетевен;	15 536.28
Търговище 2;	64 732.20
Търговище;	91 787.52
Хасково;	97 809.72
Хасково-116м;	122 109.84
Шабла;	31 709.88

Шумен 144мес;	62 921.52
Шумен;	147 691.20

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

Дружество	Приходи	Дял
ЦКБ АД, клон Варна	936	11.96%
ПОК Съгласие АД	900	11.50%
Общо приходи	1 836	

2. Други приходи

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	-	30
Други	20	117
	20	147

3. Разходи

Разходите по икономически елементи за 2019 г. са в размер, както следва: разходи за материали – 36 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 119 хил. лв., разходи за персонала – 472 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи - 869 хил. лв. и други разходи в размер на 644 хил.лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 1 233 хил. лв.

Групата е реализирала печалба от дейността в размер на 1 390 хил. лв.

Доходността на акция за 2019 г. е 0.02 лева/1 бр. акция.

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.

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

V. Сделки със свързани лица

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

През 2019 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Сделки със собственици:		
плащания по заеми	285	7 241
получени заеми	344	6 428
платени лихви по получени заеми	14	-
начислени лихви по получени заеми	8	-

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

Задълженията към свързани лица са както следва:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	302	257
дължими лихви	8	-
	310	257

Към 31.12.2019 г. задължението към КИБУЛ ООД представлява задължение по получен заем в размер на 302 хил. лв.

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

VI. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Групата на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД през 2019 г. не е извършвала действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VII. Действащо предприятие, клонове и организационни промени.

Потвърждаваме, че нямаме (не съществуват) планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността. Групата през разглеждания период не е разкривала клонове на територията на България и в чужбина. Организационните промени не са настъпили през периода.

VIII. Информация за висящи съдебни дела.

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

IX 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 „Велграф Асет Мениджмънт“ АД има следните инвестиции в дъщерни предприятия /лева/:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2019 '000 лв.	Участие %	2018 '000 лв.	Участие %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%

Акциите на дъщерното предприятия „Болкан Риъл Истейт Девелопмент“ ЕООД са отразени в консолидирания финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността. Те не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2019 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди и няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

- Към 31.12.2019 г. Групата „Велграф Асет Мениджмънт“ АД има следните инвестиции инвестиционни имоти /в хил. лв./:

Инвестиционен имот	Държава	Балансова стойност
Сгради	България	38 627
Сгради	Македония	1 586
Земи	България	31 401
Общо		71 614

➤ **Категории финансови активи и пасиви**

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

Финансови активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Вземания по договори за цесии

Предоставени заеми

Търговски и други вземания

Пари и парични еквиваленти

2019
хил. лв.

2018
хил. лв.

21 253

22 628

5 299

2 589

17 903

20 291

2 373

1 255

46 828

46 763

Финансови активи по справедлива стойност през
печалбата или загубата
Капиталови инструменти

1 031

2 036

Кредитен риск

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

Финансови пасиви

Финансови пасиви, отчитани по
амортизирана стойност:

Получени заеми

Задължения по лизингови договори

Търговски и други задължения

Задължения към свързани лица

2019

хил. лв.

29 340

389

2 925

310

32 964

2018

хил. лв.

26 614

-

8 564

257

35 435

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

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	-	1006
Акции	1	-
	1031	2036

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.

Групата няма краткосрочни финансови активи, предоставени като обезпечение.

Х. Възнаграждения на ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		

Заплати, включително бонуси	72	77
Разходи за социални осигуровки	12	15
Служебни автомобили	4	6
Общо краткосрочни възнаграждения	88	98

Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината или сума, дължима от Групата по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или неговото дъщерно дружество за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

XI. Собствени акции. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите (СД) акции и/или облигации на Групата.

Групата не притежава изкупени собствени акции по реда на чл. 187 д от Търговския Закон. През периода няма сделки по придобиване и прехвърляне на акции и/или облигации от Групата „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, от членове на СД или от контролните му органи.

Няма придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на СД през годината акции и облигации на Групата по реда на чл. 247, ал. 2.

➤ Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината. Групата не е сключвала договори с членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съгласно чл. 31. от Устава на Групата, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Групата, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Групата взема решения относно:

1. Организира, ръководи и контролира цялостната дейност на Групата;
2. Приема планове за развитие на Групата;
3. Осъществява инвестиционната политика на Групата, взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти, както и за учредяване на вещни права върху собствени такива на Групата, включително ипотеки;
4. Определя структурата на Групата, структурата на управление и организацията на Групата;
5. Решава въпросите, свързани с движението и пазара на капиталовите ценни книжа на Групата, облигациите и ценните книжа в граждански оборот, които не са от изключителна компетентност на Общото събрание на акционерите
6. Назначава търговски управител(и) (прокурист(и)) на Групата;
7. Решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите, според закона или устава на Групата, или които са му възложени с решение на Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 31, ал. 2 от Устава на Групата, Съветът на директорите е овластен с петгодишен срок от вписване на Устава в търговския регистър, като спазва всички особени изисквания на закона, да взема решение за издаване на облигации на Групата (еднократно или с различни емисии, от един и същи или от различни класове и при условия и срокове на облигационните заеми по преценка и решение на Съвета на директорите, включително чрез публично предлагане, в страната или в чужбина, включително облигации, конвертируеми в акции на Групата) до максимален общ размер ненадвишаващ 20 000 000 (двадесет милиона) евро и да съставя и подава пред компетентните органи необходимите документи, и да сключва съответните договори и сделки, свързани с издаването и пласирането на облигациите на Групата.

Съгласно чл. 31, ал. 3 от Устава на Групата в срок от 5 /пет/ години от вписване на последните промени в Устава на Групата в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Групата до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

Съгласно чл. 31, ал. 4 Общото събрание на акционерите не може да ограничена компетентността на Съвета на директорите, която му е дадена от закона, нито да приема сам решения по въпроси от тази компетентност. Съветът на директорите не може да лишава Изпълнителния директор от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Изпълнителният директор може да поиска Съветът на директорите да вземе колективно решение по въпрос, който влиза в неговата компетентност като Изпълнителен директор.

Съгласно чл.31, ал. 5 Съветът на директорите може да смени Изпълнителния директор по всяко време.

XII. Информация за отпуснати и получени заеми.

През 2019 г. Групата, освен упоменатите в т. VI /Сделки със свързани лица/, е била страна по други договори, свързани с отпускане и/или получаване на заеми. Заемите, отразени в годишния консолидиран отчет на Групата и включват:

➤ Банкови и други заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	2019	2018	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	-	4 068	-	-
Банкови заеми	13 191	11 894	16 139	10 652
Заеми от нефинансови предприятия	10	-	-	-
Общо балансова стойност	13 201	15962	16 139	10 652

➤ Получени заеми от финансови предприятия:

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

Действащите договори за банкови кредити, сключени в предходни години са описани по-долу, както следва:

Договори за банков кредит:

- Групата е сключила договор за банков кредит на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК /0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%.
- Групата е сключила договор за банков кредит овърдрафт на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 17.09.2019 г. е определен лимит в размер на 11 900 хил. лв. Договорът е с плаващ лихвен процент изчислен като сбор РЛПККК / 0,79% плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%
- Групата е сключила договор за банков кредит на 23.12.2014 г. за сума в размер на 2 640 хил. лв. с цел закупуване на недвижим имот. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 23.12.2024 г. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент плюс 1.5%.
- Групата е сключила договор за комбиниран банков кредит на 20.02.2007 г. Кредитът е анексиран 2012 г. и е в размер на 707 хил. евро (1 383 хил. лв.) с краен срок на погасяване 20.02.2022 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на недвижим имот, находящ се в гр. Балчик. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +2.9%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Сключен договор за банков заем на 08.08.2014 г. с краен срок на погасяване 01.08.2032 г. с договорен пазарен лихвен процент.

XIII. Програма за добро корпоративно управление.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса).

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

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

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

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

С цел осигуряване на по - добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, „Велграф Асет Мениджмънт“ АД има своя интернет страница - www.velgraf.com.

На страницата е публикувана налична финансова и корпоративна информация за Групата, включително информация за проведените Общи събрания, счетоводните отчети за дейността на Групата, проспектите за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

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

XIV. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Групата.

1. Други рискове – разпространение на коронавирус (Covid-19)

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли, което според ръководството на Групата се счита като некоригиращо събитие след датата на отчетния период и е оповестено в пояснение 39 към консолидирания финансов отчет. Глобалното разпространение на този нов коронавирус (Covid-19) и обявената пандемия от Световната здравна организация на 11 март 2020 г. доведоха до съществено намаление на финансовата активност в световен мащаб. Към датата на този консолидиран отчет Групата е анализираща на база на текущо наличните данни, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Ръководството на Групата е направила анализ на очаквания ефект от пандемията от коронавирус, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Групата анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

Ръководството на 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 текущо извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от разпространението на коронавирус (Covid-19) не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Ръководството на Групата счита, че преди изтичане на по-продължителен период от време, през който е възможно да се проявят симптоми на влошаване в общото кредитно

качество, както на контрагентите, така и в общата среда, в която Групата функционира, не може да извърши надеждна оценка на ефекта от пандемията от коронавирус (Covid-19). По отношение на модела за изчисление на очакваните кредитни загуби, ръководството счита, че към този момент не може да бъде извършена промяна в общия модел поради липса на достатъчно надеждни данни. Въпреки това ръководството отчита възможните краткосрочни рискове върху общото развитие на икономиката в светлината на очакванията за възстановяване в периода 2021-2022 г. и завръщане до средните прогнозираните нива на растеж преди появата на коронавирус, поради което не е извършило промяна в модела си по МСФО 9 към момента на издаване на настоящия консолидиран финансов отчет.

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. Групата се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

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

4. Повишение на застрахователните премии

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

5. Забава при придобиването на имоти

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

Групата ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона.

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

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

7. Зависимост на Групата от наемателите на недвижими имоти

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

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Групата извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

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

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

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

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

11. Непокрити от застраховка загуби

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

продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

12. Данъчно облагане

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

XV. Основни финансови рискове, пред които е изправена Групата

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.

1. Пазарен риск

➤ Валутен риск

По - голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции 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 2019 г. Групата е изложена 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 ОЛП в България, в размер на 0.86 % (за 2018 г.: 1 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на 0.05 % (за 2018 г.: 1.95 %).

31 декември 2019 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (ОЛП 1 %)	(117)	117	(117)	117
Заеми (EURIBOR 1.95 %)	(894)	894	(894)	894

2. 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 например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, които притежава.

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

3. Ликвиден риск

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

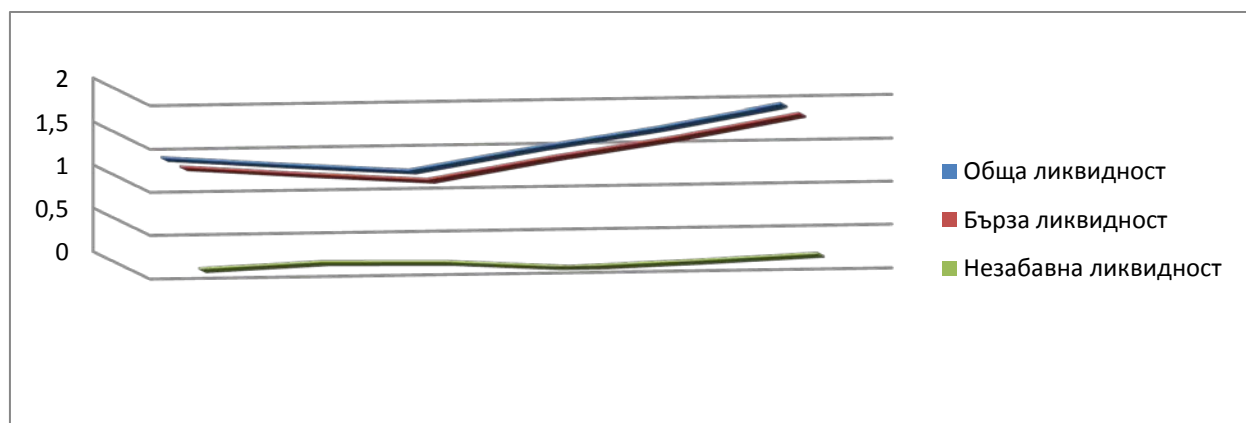
От долната таблица и графика се вижда, че показателят за незабавна ликвидност се е подобрил значително спрямо предходния отчетен период. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Групата. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност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

Показатели/период	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2015	31.12 2014
-------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Обща ликвидност	1,62	1,72	1,26	0,92	1,01	1,11
Бърза ликвидност	1,62	1,72	1,26	0,92	1,01	1,11
Незабавна ликвидност	0,11	0,05	0,04	0,11	0,10	0,04

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

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



XVI. Сделки от съществено значение свързани с бъдещото развитие на Групата.

През 2019 г. Групата е била страна по сделки, които биха имали съществено значение за бъдещето му развитие.

На 20.12.2019 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е придобило административна сграда, находяща се в гр. Монтана, бул. „Ал. Стамболийски“ № 13А за сума в размер на 2 630 000 хил. лв. Сградата на 6 етажа със застроена площ 196 кв.м., РЗП 1 176 кв.м.

XVII. Важни събития настъпили след датата към която е съставен годишния консолидиран финансов отчет и вероятно бъдещо развитие на Групата.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март Народното събрание на Република България обяви извънредно положение за срок от 1 месец - до 13 април 2020 г.

В първите седмици на април 2020 г. броят на новите безработни се покачва до 4 хиляди на ден, което регистрира пикови стойности в резултат от наложените забрани и спирането на функционирането на множество икономически сектори.

На 3 април 2020 г. Народното събрание удължи срока на извънредното положение с още един месец до 13 май 2020 г.

На 13 май 2020 г. изтече срокът на извънредното положение, а Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка от 14 май 2020 г. до 14 юни 2020 г., която беше удължена до 31 юли.

Въпреки отпадането на протиепидемиологичните мерки и възобновяването на дейността на дружествата, много икономически сектори останаха засегнати от ефектите на пандемията от коронавирус. Макроекономическите прогнози на световните институции очакват общо намаление на БВП на България с до 7 % на годишна база и възстановяване на пред кризисните равнища на ръст (стабилизация) на икономиката през 2-3 тримесечие на 2021 г.

Все още остават силно засегнати секторите транспорт, туризъм, развлечения и свободно време, както и дружества в изцяло експортно ориентирани отрасли, които заради ограниченията за свободно движение не са в състояние да изпращат своите доставки.

Влиянието на коронавирус пандемията върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата през първото шестмесечие на 2020 г. беше следното:

- няма значителен спад, в приемането на по-мощабни проекти
- основните клиенти на Групата не са имали финансови затруднения

Като цяло въздействието към настоящия момент няма негативен ефект върху дейността на Групата. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние към този момент да направи точна оценка на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието е възможно да доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, който не може да бъде надеждно определен към момента на изготвяне на настоящия финансов отчет.

Групата е предприело необходимите мерки, за да запази стабилната си позиция и да обслужва своите оперативни дейности.

XVIII. Информация относно участието на членовете на съвета на директорите 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

Членовете на Съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници и не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участието им в управленията на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети е следното:

1. Лидия Александрова Петрова – не участва в управлението на други дружества или кооперации
2. Румен Горанов Цонков – управител на „Кибул“ ЕООД
3. Цветелина Асенова Пеева – управител на „Ай Ти Систем Консулт“ ЕООД и съдружник в Счетоводна къща „ХГХ Консулт“

XIX. Договори сключени от членовете на съвета на директорите или свързани с тях лица, които са сключени с Групата и които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2019 г. Групата не е била страна по сключени договори от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които да са сключени с него и които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия

XX. 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.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление на Групата и на неговата група предприятия.

XXI. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на консолидираните финансови отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

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

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

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

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

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

През отчетната финансова година не са настъпвали промени в управителните органи на Групата.

XXIII. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент

в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

- Изплатени brutни възнаграждения от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година:
 1. Румен Горанов Цонков - Изпълнителен директор и член на УС – 77 хил. лв.
 2. Цветелина Асенова Пеева и Лидия Александрова Петрова не получават възнаграждения като член на Съвета на директорите.
- Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по - късен момент
- Няма дължими суми от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

XXIV. 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.

Информацията е посочена в раздел I Информация за Групата, подточка 6 „Информация, изисквана по реда на чл. 187 „д” и чл. 247 от Търговския закон”.

Членовете на Управителния и Надзорния съвет не притежават опции върху негови ценни книжа.

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

Павел Павлов
Р. България,
София, бул. „Брюксел” №1
0887 878 870
email: askr@askr.rakursy.com

XXVI 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 и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

XXVII. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване 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 извънбалансово - 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.

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

През отчетната 2019 г. не е имало нова емисия на ценни книжа.

XXIX. Данни по Приложение 11 към Наредба № 2 от 17.09.2003 г. - допълнителни изисквания при съставяне доклада за дейността на публичните дружества

- **Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Групата или друг акционер.**

В Групата няма ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Групата или друг акционер.

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

В Групата няма акционери със специални контролни права.

- **Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Групата са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

В Групата няма служители, които са негови акционери и които могат да упражняват контрол върху дейността му

- **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Групата финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

В Групата няма ограничения върху правата на глас на акционерите.

- **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Групата и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Общото събрание на акционерите определя броя, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя техните възнаграждения.

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

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

- **Споразумения между Групата и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане**

В Групата няма споразумения между него и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Румен Цонков
Изпълнителен директор
18.06.2020 г.

