

# Годишен доклад за дейността на управлението на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща период от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 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 Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2018 г. е 34.

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 Дружеството към края на разглеждания период.

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

Акционери	31.12.2018 г.	
	Брой акции с право на глас	%
КИБУЛ ЕООД	20 690 457	29.99
УПФ „СЪГЛАСИЕ“	4 129 456	5.99
ДРУГИ	44 159 845	64.02
Общо:	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 Дружеството потвърждава, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че:

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

## **I. Активи**

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31 декември 2018 г. са в размер на 164 336 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 Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

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

- Инвестициите в дъщерни предприятия са с балансова стойност 10 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.
- Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.
- Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване и по модел на справедливата стойност. През разглеждания период Дружеството е отдавало под наем част от инвестиционните си имоти. Към 31.12.2018 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 68 009 хил. лв.
- През отчетния период Дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.

- Дългосрочни финансови активи – представляват вземания по договори за цесия в размер на 12 652 хил. лв.
- Текущите активи представляват търговски и други вземания, които към 31.12.2018 г. са в размер на 20 290 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 39 хил. лв., парични средства в размер на 1 239 хил. лв. и краткосрочни финансови активи, които включват вземания по договори за цесия в размер на 9 976 хил. лв., предоставени заеми в размер на 2 589 хил. лв. и финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата в размер на 2 036 хил. лв. Управлението няма намерение в рамките на 2018 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

През отчетния период Дружеството е прехвърлило земя и сгради от инвестиционни имоти в нефинансови активи, класифицирани като държани за продажба въз основа на сключен предварителен договор за покупко-продажба от 20.12.2018 г.

## **II. Пасиви**

- Собственият капитал на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2018 година е в размер на 115 115 хил. лв, като е нараснал с 1 520 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 113 595 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Към 31.12.2018 г. акционерния капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на “Велграф Асет Мениджмънт” АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2018 г. са в размер на 49 221 хил. лв.

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

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния отчет за финансовото състояние към 31.12.2018 година.

## **III. Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход**

През разглеждания период към 31.12.2018 г. нетните приходи от продажби на услуги, отразени в годишния финансов отчет на Дружеството са в размер на 7 932 хил. лв.

### **1. Приходи от услуги**

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите за 2018 година, е 88%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 147 хил. лв. и финансови приходи в размер на 896 хил. лв., представляващи почти 6% от общата сума на приходите.

През 2018 г. Дружеството е извършвало продажби на инвестиционни имоти, като е

реализирало печалба в размер на 3 726 хил. лв.

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

	2018	% от общата сума на приходите от наем	2017	% от общата сума на приходите от наем
	'000 лв.		'000 лв.	
Приходи от отдаване на имоти под наем	4 158	53%	4 965	57%
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 774	47%	3 774	43%
	<b>7 932</b>	<b>100%</b>	<b>8 739</b>	<b>100%</b>

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Дружеството 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	723 537.33 лв.
Летище	102 947.84 лв.
Работни места	1 500 000.00 лв.
Пловдив сграда	104 153.64 лв.
Хасково	7 354.79 лв.
Пловдив - открит склад	60 000.00 лв.
с. Рогош	87 969.32 лв.
Пловдив паркинг	12 065.08 лв.
Шабла	447.21 лв.
Провадия	36 669.32 лв.
Шумен	61 044.90 лв.
ЦКБ Омуртаг	4 980.00 лв.
Летищен комплекс	54 912.00 лв.
ЦКБ Пазарджик	79 797.84 лв.
ЦКБ Варна - Сливница	51 094.48 лв.
ЦКБ Балчик	158 422.32 лв.
ЦКБ Варна - Отец Паисий	44 241.76 лв.
бул. Тодор Александров	365 236.65 лв.
Габрово	616.47 лв.
Силистра	2 147.42 лв.
Илиянци	9 614.51 лв.
Тервел	4 862.83 лв.

Ловеч	3 408.37 лв.
Луковит	4 629.64 лв.
Генерал Тошево	93.48 лв.
Плевен	396 953.12 лв.
Автошкола Варна	280 527.41 лв.
<b>Общо приходи от наеми</b>	<b>4 157 727.73</b>

- 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;	218 133.84
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
<b>Общо приходи от вещно право на ползване</b>	<b>3 774 127.92</b>

## **2. Други приходи**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	30	45
Други	117	-
	<b>147</b>	<b>45</b>

## **3. Разходи**

Разходите по икономически елементи за 2018 г. са в размер, както следва: разходи за материали – 35 хил. лв, разходи за външни услуги – 1 553 хил. лв., разходи за персонала – 489 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи - 2 705 хил. лв. и други разходи в размер на 2 275 хил.лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 1 949 хил. лв.

Дружеството е реализирало печалба от дейността в размер на 3 695 хил. лв.

Доходността на акция за 2018 г. е 0.05 лева/1 бр. акция.

Тези резултати са нетни, не са повлияни от сделки и операции, които са необичайни за Дружеството 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 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.

## **V. Сделки със свързани лица**

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

През 2018 г. “Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Сделки със собственици:		
плащания по заеми	7 241	3 869
получени заеми	6 428	4 925
покупка на имоти	-	10 000
получени лихви по предоставен заем	-	2

➤ **Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

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

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
дъщерни предприятия		
Предоставен заем	39	41
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>39</b>	<b>41</b>

➤ **Задълженията към свързани лица са както следва:**

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	257	1 056
покупки на имоти	-	1 392
	<b>257</b>	<b>2 448</b>

Към 31.12.2018 г. задължението към КИБУЛ ООД представлява задължение по получен заем в размер на 257 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.**

„Велграф Асет Мениджмънт” АД през 2018 г. не е извършвало 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. Дружеството през разглеждания период не е разкривало 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 Дружеството, 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.**

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

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2018 '000 лв.	Участие %	2017 '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 във финансовия отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността. Те не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2018 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди и няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

- **Категории финансови активи и пасиви**

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

<b>Финансови активи</b>	<b>2018</b> хил. лв.	<b>2017</b> хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	22 628	34 134
Предоставени заеми	2 589	1 244
Търговски и други вземания	19 139	19 288
Вземания от свързани лица	39	41
Пари и парични еквиваленти	1 239	54
	<hr/>	<hr/>
	45 634	54 761
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Капиталови инструменти	2 036	-



<b>Финансови активи (до 31.12.2017 г.)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Финансови активи, държани за търгуване:		
Инвестиционен фонд	-	1 030
Кредити и вземания:		
Вземания по цесии	-	34 134
Търговски и други вземания	-	19 288
Предоставени заеми	-	1 244
Вземания от свързани лица	-	41
Пари и парични еквиваленти	-	54
	<hr/>	<hr/>
	-	55 791

<b>Финансови пасиви</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	24 416	35 625
Търговски и други задължения	8 502	11 305
Задължения към свързани лица	257	2 448
	<hr/>	<hr/>
	<b>33 175</b>	<b>49 378</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	1 006	-
	<hr/>	<hr/>
	<b>2 036</b>	<b>1 030</b>

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 били определена посредством нетни активи.

Дружеството няма краткосрочни финансови активи, предоставени като обезпечение.

#### **X. Възнаграждения на ключов управленски персонал**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	77	71
Разходи за социални осигуровки	15	6
Служебни автомобили	6	7
Общо краткосрочни възнаграждения	<hr/>	<hr/>
	<b>98</b>	<b>84</b>

Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината или сума, дължима от Дружеството 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 Дружеството.**

Дружеството 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 Дружеството „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 Дружеството по реда на чл. 247, ал. 2.

➤ Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината. Дружеството не е сключвало 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 Дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

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

Съгласно чл. 31, ал. 2 от Устава на Дружеството, 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 Дружеството (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 Дружеството) до максимален общ размер ненадвишаващ 10 000 000 (десет 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 Дружеството.

Съгласно чл. 31, ал. 3 от Устава на Дружеството в срок от 5 /пет/ години от вписване на последните промени в Устава на Дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистрирания капитал на Дружеството 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 2018 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, освен упоменатите в т. VI /Сделки със свързани лица/, е било страна по други договори, свързани с отпускане и/или получаване на заеми. Заемите, отразени в годишния отчет на Дружеството, включват:

### ➤ Банкови и други заеми:

	<b>Текущи</b>		<b>Нетекучи</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	4 068	8 167	-	-
Банкови заеми	11 893	11 188	8 455	16 254
Заеми от нефинансови предприятия	-	16	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>15 961</b>	<b>19 371</b>	<b>8 455</b>	<b>16 254</b>

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет Дружеството има просрочено задължение по облигационния си заем - главница и лихви с падеж 11.11.2018 г.

Общата просрочена сума към 31.12.2018 г. е в размер на 4 148 126.40 лв., като 3 991 660 лв. от нея е главница, а останалата част, в размер на 156 466.40 лв. е лихва. Ръководството е предприело действия за погасяване на задължението, като на 20.12.2018 г. е сключило предварителен договор за продажба на свой недвижим имот. Съгласно договора, сделката следва да се финализира до 30.05.2019 г., като с постъпленията от продажбата, ще се погасят дължимите главница и лихви.

### ➤ Получени заеми от нефинансови предприятия:

<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>

Заеми от нефинансови предприятия	-	16
Общо балансова стойност	-	<b>16</b>

➤ Получени заеми от финансови предприятия:

През отчетния период Дружеството не е било страна по договори, свързани с финансиране от финансови предприятия. Действащите договори за банкови кредити, сключени в предходни години са описани по-долу, както следва:

Банкови заеми:

	<u>Текущи</u> 2018 ‘000 лв.	<u>Нетекучи</u> 2018 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2017 ‘000 лв.	<u>Нетекучи</u> 2017 ‘000 лв.
Получени банкови заеми	11 893	8 455	11 188	16 254

Договори за банков кредит:

- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 28.01.2016 г. за сума в размер на 5 600 хил. евро (10 953 хил. лв.) с краен срок на погасяване 28.01.2026 г. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на 12 месечен EURIBOR плюс 4,5%.
- Дружеството е сключило 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.
- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 02.07.2009 г. за сума в размер на 2 004 хил. евро (3 919 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.06.2021 г. Лихвеният процент по заема е в размер на базов лихвен процент плюс надбавка 2,7%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Дружеството е сключило договор за банков кредит на 16.09.2010 г. за сума в размер на 4 100 хил. евро (8 019 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.09.2020 г. Договорът е анексиран 2011 г. и е в размер на 4 820 хил. евро (9 427 хил. лева). Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент плюс 3.61%.
- Дружеството е сключило 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%.

Облигационен заем

На 11 ноември 2011 г. Дружеството е издало емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с общ брой 10 000 бр. с номинал 1 000 евро всяка, с номинална стойност в общ размер на 10 000 хил. евро (19 558 хил. лв.).

Годишният лихвен процент е в размер на 8% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 11-то число на месец май 2012 г. до месец ноември 2018 г. Изплащането на главницата е дължимо на годишни вноски от 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) за периода ноември 2014 г. до ноември 2018 г.

### **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 Дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съвета на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, Устава на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; 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 Дружеството 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](http://www.velgraf.com).

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

Всички финансови отчети на Дружеството 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 Дружеството.**

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

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

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

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

##### **2. Намаление на равнището на наемите**

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

##### **3. Увеличаване на цените на строителството**

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

##### **4. Повишение на застрахователните премии**

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

##### **5. Забава при придобиването на имоти**

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

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

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

## **6. Неликвидни инвестиции**

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

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

## **7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти**

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

## **8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство**

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

### **9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти**

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

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

### **10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране**

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

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

### **11. Непокрити от застраховка загуби**

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или



чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

## **12. Данъчно облагане**

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

## **XV. Основни финансови рискове, пред които е изправено Дружеството**

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

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

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

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

### **1. Пазарен риск**

#### **➤ Валутен риск**

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

## ➤ Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2018 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по - долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на 3 месечен SOFIBOR, в размер на +/- 2.52% и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на 12 месечен EURIBOR, в размер на +/- 3.19%. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

### 31 декември 2018 г.

	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (ОЛП 1 %)	(76)	76	(76)	76
Заеми (EURIBOR 1.95 %)	(64)	64	(64)	64

### 31 декември 2017 г.

	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (ОЛП 1 %)	(93)	93	(93)	93
Заеми (EURIBOR 3.19 %)	(282)	282	(282)	282

## 2. Кредитен риск

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

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

падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

### 3. Ликвиден риск

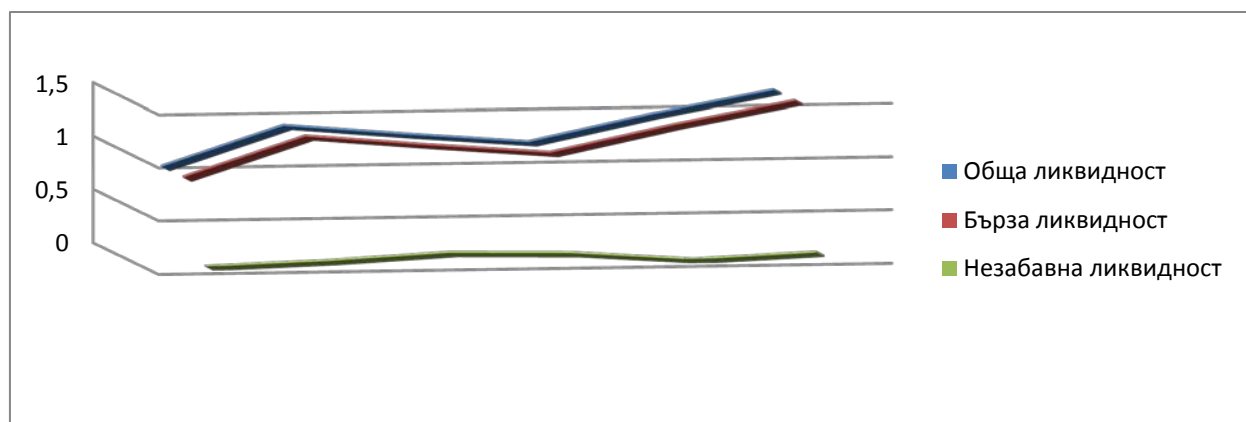
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

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 Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2015	31.12 2014	31.12 2013
Обща ликвидност	1,37	1,26	0,92	1,01	1,11	0,74
Бърза ликвидност	1,37	1,26	0,92	1,01	1,11	0,74
Незабавна ликвидност	0,05	0,48	0,11	0,10	0,04	0,004

**Показателите за ликвидност са изчислени както следва:**

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



### XVI. Сделки от съществено значение свързани с бъдещото развитие на Дружеството.

През 2018 г. Дружеството е било страна по сделки, които биха имали съществено значение за бъдещето му развитие.

На 16.11.2018 г. Дружеството е придобило част от имот /етаж 10 от ново крило/ с обща площ 245.88 кв.м. от административна сграда, находяща се на ул. „Ж. Кюри” №20 в град София за сума в размер на 343 хил. лв.

На 28.12.2018 г. Дружеството е продало част от собствена административна сграда, находяща се в град Плевен, ул. „Димитър Константинов” №27 за сума в размер 7 485 437.64 лева.

#### **XVII. Важни събития настъпили след датата към която е съставен годишния финансов отчет и вероятно бъдещо развитие на Дружеството.**

Няма настъпили важни събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет.

#### **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 Дружеството и които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2018 г. Дружеството не е било 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 Дружеството 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 финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

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

Стратегията на Дружеството за развитие предвижда, изградената система за вътрешен контрол и системата 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 Дружеството, усъвършенстване организацията на работа и повишаване квалификацията и професионалните умения на човешкия фактор.
- Увеличаване на пазарния дял на Дружеството.
- Разработване и внедряване на единна концепция за развойна и иновационна дейност, маркетинг и развитие на пазарите.
- Внедряване на системи и програми за повишаване на квалификацията и професионалните умения на заетите в групата на холдинга.

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

## **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 Дружеството.

**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 брутни 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 Дружеството, 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](mailto: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 2018 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 Дружеството или друг акционер.**

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

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

В Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

В Дружеството 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 Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

В Дружеството няма ограничения върху правата на глас на акционерите.

- **Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството 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 Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.**

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

- **Споразумения между Дружеството 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 Дружеството 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  
29.03.2018 г.

