

Годишен доклад за дейността на управлението на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 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 01.01.2019 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 Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2019 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 Дружеството 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 Дружеството, 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

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 2019 г. са в размер на 157 129 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. През разглеждания период Дружеството е отдавало под наем част от инвестиционните си имоти. Към 31.12.2019 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 70 524 хил. лв.
- През отчетния период Дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.
- Дългосрочни финансови активи – представляват вземания по договори за цесии в размер на 14 684 хил. лв.

- Текущите активи представляват търговски и други вземания, които към 31.12.2019 г. са в размер на 33 645 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 3 хил. лв., парични средства в размер на 2 359 хил. лв. и краткосрочни финансови активи са в размер на 27 583 лв. и включват вземания по договори за цесия в размер на 21 253 хил. лв. нетно от обезценка, предоставени заеми в размер на 5 299 хил. лв. нетно от обезценка и финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата в размер на 1 031 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 116 552 хил. лв, като е нараснал с 1 437 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 115 115 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Към 31.12.2019 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 31.12.2019 г. са в размер на 40 577 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 31.12.2019 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 финансов отчет на Дружеството са в размер на 7 672 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 2019 година, е 96%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 20 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1 416 хил. лв., представляващи 15,54% от общата сума на приходите.

През 2019 г. Дружеството е извършвало продажби на инвестиционни имоти, като е реализирало загуба в размер на 2 696 хил. лв.

Приходите от услуги на Дружеството 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	3 934	51%	4 158	52%
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 738	49%	3 774	48%
	7 672	100%	7 932	100%

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 (лв.)
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 (лв.)
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 приходите от услуги свързани с имоти /хил. лв./:

Дружество	Приходи	Дял
ЦКБ АД, клон Варна	936	12.20%
ПОК Съгласие АД	900	11.73%
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 – 1 110 хил. лв., разходи за персонала – 472 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи - 806 хил. лв. и други разходи в размер на 644 хил. лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 1 143 хил. лв.

Дружеството е реализирало печалба от оперативна дейност в размер на 4 624 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 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 2019 г. “Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	31.12.2019	31.12.2018
	‘000 лв.	‘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	-
Сделки с дъщерно предприятие:		
плащания по предоставен заем	39	-

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

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
дъщерни предприятия		
Предоставен заем	3	39
Общо вземания от свързани лица	3	39

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

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	302	257
покупки на имоти	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.

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

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

Инвестиционен имот	Държава	Балансова стойност
Сгради	България	38 627
Земи	България	31 401
Общо		70 028

Към 31.12.2019 г. разходите за придобиване на инвестиционни имоти са в размер на 496 хил. лв.

➤ **Категории финансови активи и пасиви**

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

Финансови активи	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	21 253	22 628
Предоставени заеми	5 299	2 589
Търговски и други вземания	17 903	19 139
Вземания от свързани лица	3	39
Пари и парични еквиваленти	2 359	1 239
	<u>45 634</u>	<u>45 634</u>

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Капиталови инструменти	1 031	2 036

Финансови пасиви	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	27 551	24 416
Задължения по лизингови договори	389	-
Търговски и други задължения	2 925	8 502
Задължения към свързани лица	310	257
	<u>31 135</u>	<u>33 175</u>

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 напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	46 817	45 634
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1 031	2 036
Балансова стойност	<u>47 848</u>	<u>47 670</u>

Дружеството няма краткосрочни финансови активи, предоставени като обезпечение с изключение на финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 1 700 хил. лв. по банков кредит 05000KP-AA-1498.

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:

	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	<u>88</u>	<u>98</u>

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 решенията 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 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 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 привилегировани 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. „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:

	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	13 126	11 893	14 375	8 455
Заеми от нефинансови предприятия	10	-	-	-
Общо балансова стойност	13 136	15 961	14 375	8 455

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

Договори за банков кредит:

- Дружеството е сключило 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%.
- Дружеството е сключило 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%
- 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%.
- 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.

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.

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. 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 Дружеството се счита като некоригиращо събитие след датата на отчетния период и е оповестено в пояснение 39 към индивидуалния 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 индивидуален отчет Дружеството е анализирано 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 Дружеството е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от коронавирус, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Дружеството 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 Дружеството счита, че към настоящия момент в краткосрочен план не се очаква значително влошаване на кредитното качество на контрагентите най-вече поради активните мерки, предприети от правителството на Република България.

Ръководството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 индивидуален финансов отчет.

2. 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 възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

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

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на

съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

11. Непокрити от застраховка загуби

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

12. Данъчно облагане

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

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 транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

➤ Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2019 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 наблюдения 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 2019 г.

	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	<u>увеличение на лихвения процент</u>	<u>намаление на лихвения процент</u>	<u>увеличение на лихвения процент</u>	<u>намаление на лихвения процент</u>
Заеми (ОЛП 0.86 %)	(117)	117	(117)	117
Заеми (EURIBOR 0.05 %)	-	-	-	-

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, депозирани средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, които притежава.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва 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

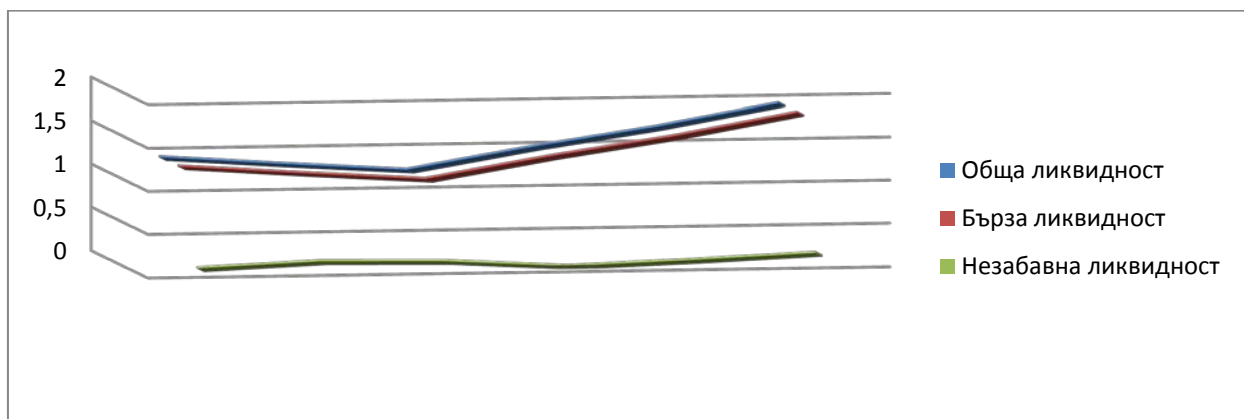
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

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 2019	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2015	31.12 2014
Обща ликвидност	1,62	1,37	1,26	0,92	1,01	1,11
Бърза ликвидност	1,62	1,37	1,26	0,92	1,01	1,11
Незабавна ликвидност	0,11	0,05	0,48	0,11	0,10	0,04

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 2019 г. Дружеството е било страна по сделки, които биха имали съществено

значение за бъдещето му развитие.

На 20.12.2019 г. Дружеството 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 финансов отчет и вероятно бъдещо развитие на Дружеството.

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. Макроикономическите 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 Дружеството през първото шестмесечие на 2020 г. беше следното:

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

Като цяло въздействието към настоящия момент няма негативен ефект върху дейността на Дружеството. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството 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.

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

През 2019 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 за управление на риска да спомогнат за постигане на следните ефекти:

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

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

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

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 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 служителите 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
18.06.2020 г.



[Handwritten signature in blue ink]