

Годишен консолидиран доклад за дейността на управлението на “Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, като обхваща период от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г.

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

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

Броят на служителите на Групата към 31.12.2020 г. е 29.

Членове на Управителния съвет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД:

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 - майка 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 - майка, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

	31.12.2020	2020	31.12.2019	2019
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	20 650 291	29.94	20 650 291	29.94
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG	4 821 400	6.99	4 881 500	7.08
УПФ Съгласие	4 374 456	6.34	4 129 456	5.99
Други	39 133 611	56.73	39 318 511	57.00
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Съветът на директорите на Дружеството – майка 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 консолидирания отчет за финансовото състояние на групата на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31 декември 2020 г. са в размер на 205 631 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 консолидиран отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от ОСА.

- Дълготрайните материални активи (ДМА) се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

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

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

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

- Предоставени аванси за придобиване на инвестициите в дъщерни предприятия са с балансова стойност 18 880 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива. На 18.08.2020 г. Групата е сключила предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове. На 08.03.2021 г. сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД е приключена и Групата придобива 108 068 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки един.
- Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. През 2020 г.

ръководството е направило оценка на ефекта от COVID-19 пандемията върху репутацията. Анализът показва, че пандемията не е оказал влияние върху:

- загуба на ключов персонал, която не е временна;
- тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
- значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

Covid-19 не е повлиял върху стойността на репутацията

- Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване. През разглеждания период Групата е отдавала под наем инвестиционни имоти. Към 31.12.2020 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 74 787 хил. лв. Групата не е идентифицирала съществени промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти в резултат на Covid-19 пандемията. Към 31 декември 2020 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител е в размер на 88 033 хил. лв.
- През отчетния период Групата не е придобивала и използвала материални запаси.
- Дългосрочни финансови активи – представляват вземания по договори за цесии в размер на 4 059 хил. лв. и търговско вземане по договор за цесия в размер на 2 950 хил. лв.
- Текущите активи представляват търговски и други вземания, които към 31.12.2020 г. са в размер на 67 095 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 2 624 хил. лв., парични средства в размер на 708 хил. лв. и краткосрочни финансови активи, които включват вземания по договори за цесия в размер на 22 241 хил. лв., предоставени заеми в размер на 6 015 хил. лв. и финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата в размер на 16 512 хил. лв. Управлението на Групата няма намерение в рамките на 2020 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

II. Пасиви

- Собственият капитал на Групата към 31.12.2020 година е в размер на 116 469 хил. лв., като е нараснал с 163 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 116 306 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството - майка. Към 31.12.2020 г. акционерния капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на Групата /нетекучи и текущи пасиви/ към 31.12.2020 г. са в размер на 89 162 хил. лв.

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

Групата няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние към 31.12.2020 година.

III. Отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход

През разглеждания период към 31.12.2020 г. нетните приходи от продажби на услуги, отразени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата са в размер на 7 258 хил. лв.

1. Приходи от услуги

Групата има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на всички приходи за 2020 година е 77%. Групата е реализирала други приходи в размер на 340 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1 819 хил. лв., представляващи 19% от общата сума на приходите.

През 2020 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

В резултат на настъпилата през 2020 г. Covid-19 пандемия Групата е отчела 47 преждевременно напуснали наемателя, представляващи намаление в приходите с 67 450 лв., но е сключило договори за наем с нови 32 наематели на по-високи наемни цени. Това компенсира загубата, като приходите от отдаване на имоти под наем нарастват с 24%. Ефект в приходите от наем оказва и изтичането на крайния срок и приключването на единия от договорите за учредено вещно право, което довежда до спад на приходите от вещно право. Благодарение на предприетите действия общото намаление на приходите от основна дейност е в размер на 7%, което не оказва съществен ефект върху дейността на Групата.

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	5 015	4 090
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	2 243	3 738
	7 258	7 828

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

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

Имоти	Годишен приход
Адм. сграда Ж.Кюри	751 983 лв.
Летище	183 210 лв.
Работни места	1 500 000 лв.
Пловдив сграда	122 673 лв.
Хасково	164 064 лв.
Пловдив - открит склад	16 000 лв.
с. Рогош	82 022 лв.
Пловдив паркинг	18 165 лв.
Шабла	290 лв.

Имоти	Годишен приход
Провадия	37 394 лв.
Шумен	54 797 лв.
ЦКБ Омуртаг	4 150 лв.
Летищен комплекс	4 576 лв.
ЦКБ Пазарджик	73 148 лв.
ЦКБ Варна - Сливница	51 099 лв.
ЦКБ Балчик	158 422 лв.
ЦКБ Варна - Отец Паисий	44 582 лв.
ЦКБ Бургас	51397 лв.
Габрово	777 лв.
Търговище	52 370 лв.
Силистра	2 839 лв.
Илиянци	9 600 лв.
Тервел	3 149 лв.
Ловеч	32 184 лв.
Луковит	1 192 лв.
Генерал Тошево	120 лв.
Варна	190 393 лв.
Сливен	102 658 лв.
Плевен	340 516 лв.
ЦКБ Плевен	129 086 лв.
ЦКБ Русе	116 127 лв.
ЦКБ Люлин	89 413 лв.
ЦКБ Разград	59 885 лв.
ЦКБ Велико Търново	50 342 лв.
ЦКБ Пловдив	91 860 лв.
Автошкола Варна	277 274 лв.
ОБЩО:	4 867 757 лв.

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

Имоти	Годишен приход
Благоевград;	46,415.40 лв.
Бургас;	20,341.72 лв.
В.Търново;	42,690.92 лв.
Варна;	699,215.68 лв.
Видин;	9,999.96 лв.
Г.Тошево;	108,768.24 лв.
Габрово;	72,509.04 лв.
Горна Оряховица;	9,916.68 лв.

Имоти	Годишен приход
Летище София;	48,504.32 лв.
Ловеч;	12,333.36 лв.
Луковит;	9,802.92 лв.
Н.Загора;	24,376.72 лв.
Плевен;	57,474.12 лв.
Разград;	50,788.36 лв.
Разлог;	143,080.60 лв.
Русе;	23,743.60 лв.
Свиленград;	37,575.00 лв.
Севлиево;	20,968.56 лв.
Силистра;	20,468.16 лв.
Силистра-гаражи;	24,467.76 лв.
Силистра-сграда;	124,448.28 лв.
Сливен;	20,555.88 лв.
София Запад;	53,078.84 лв.
Стара Загора;	22,508.40 лв.
Тервел;	167,220.60 лв.
Тетевен;	15,536.28 лв.
Търговище;	85,327.52 лв.
Хасково;	8,150.52 лв.
Хасково-116м;	20,351.44 лв.
Шабла;	31,709.88 лв.
Шумен 144мес;	62,921.52 лв.
Шумен;	147,691.20 лв.
ОБЩО:	2,242,941.48 лв.

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

Дружество	Приходи	Дял /%/
ПОК Съгласие АД	900	12,65

2. Други приходи

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Неустойка	200	-
Обезщетение	121	-
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	18	5
Други	1	15
	340	20

3. Разходи

Разходите по икономически елементи за 2020 г. са в размер, както следва: разходи за материали – 44 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 737 хил. лв., разходи за персонала – 471 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи - 812 хил. лв. и други разходи в размер на 1 187 хил.лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 4 044 хил. лв.

Групата е реализирала печалба от дейността в размер на 163 хил. лв.

Доходността на акция за 2020 г. е 0.002 лева/1 бр. акция.

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

IV. Законодателство и договореност

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

V. Сделки със свързани лица

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

През отчетните периоди Групата е била страна по сделки със свързани лица.

➤ Сделки със собствениците

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
предоставен депозит	1 750	-
предоставен заем	951	-
плащания по получени заеми	302	285
получени заеми	-	344
плащания по предоставени заеми	23	-
начислени лихви по предоставени заеми	40	8

➤ Разчети със свързани лица в края на годината

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 774	-

Предоставен заем и начислени лихви	967	-
Депозит	17	-
	2 758	-
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(134)	-
Общо вземания от свързани лица	2 624	-

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

	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Текущи		
Задължения към:		
Собственици		
получен заем	-	302
Лихва	1	8
	1	310

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

VI. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Групата през 2020 г. не е извършвала действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VII. Действащо предприятие, клонове и организационни промени.

Потвърждаваме, че нямаме (не съществуват) планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността. Консолидирания финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

През отчетния период дейността на Групата беше повлияна от световната пандемия от 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. Дори и към датата на съставяне на консолидирания финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г. На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Анализът на ефекта Covid-19 епидемията върху дейността на Групата, показва, че в съответния сектор, в който Групата извършва своята дейност няма сериозно отражение, включително и върху дейността на Групата. Ръководството е разгледало следните възможни ефекти:

- Ефект върху приходите на Групата.

Дейността на Групата е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия. Поради наложените ограничения свързани с епидемичната обстановка, някои от фирмите освободиха наетите от тях обекти. Това наложи гъвкава политика от страна ръководството и вземане на решение за намаляване на някои наемни цени от съществуващите договори. През 2020 година Групата е отчетла 47 преждевременно напуснали наемателя, представляващи намаление в приходите с 67 450 лв., но е сключило договори за наем с нови 32 наематели на по-високи наемни цени. Ефект в приходите от наем оказва и изтичането на крайния срок и приключването на единия от договорите за учредено вещно право, което също довежда до спад на приходите на Групата. Благодарение на предприетите адекватни действия от страна на ръководството общото намаление на приходите от основна дейност е в размер на 7%, което не оказва съществен ефект върху дейността на Групата.

- Въпреки по-голямата натовареност, в следствие епидемичната обстановка, Групата не е отчетла забавяне на куриерски или други услуги, които биха навредили негативно върху дейността и. Групата не е преустановила дейности или услуги, които предлага на своите клиенти.

- През 2020 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на Групата. На база на извършения тест, Ръководството е определило, че до момента няма доказателства за наличие на обезценка.

- Въпреки наложените епидемични мерки, Групата не е имала необходимост да освобождава персонал.

- Голяма част от персонала работи периодично от къщи, което донякъде създава леко забавяне с изпълнението на задълженията свързани с дейността на Групата и изпълнението на инвестиционните му проекти.

- От началото на годината Групата констатира по-трудна събираемост на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му. Въпреки това, Групата редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие и не се е налагало да преговаря своите задължения.

До момента, въпреки обстоятелствата свързани с Covid-19, финансовото състояние на Групата се запазва стабилно. Това е в резултат на проведените, от Ръководството, анализи и политика на ограничения и направените адекватни инвестиции, които започват да възвръщат капитал. Всички тези фактори спомагат за запазването на финансовата стабилност на Групата през 2020 година.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Групата, свързани с бизнес модела, веригата на доставки, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19, но към края на отчетния период и началото на следващи не са предприети действия за реструктуриране на дейностите в Групата.

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

Групата през разглеждания период не е разкривала клонове на територията на България и в чужбина. Организационните промени не са настъпили през периода.

VIII. Информация за висящи съдебни дела.

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

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

- Групата има следните инвестиции в дъщерни предприятия /лева/:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2020 '000 лв.	Участие %	2019 '000 лв.	Участие %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%

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

През 2020 г. Групата не е получавала дивиденди и няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Групата е сключила предварителен договор за покупка на 100% дружествени дялове в размер на 18 880 хил. лв.

- Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи

2020

2019

	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	20 285	21 253
Предоставени заеми	6 015	5 299
Търговски и други вземания	18 500	17 903
Вземания от свързани лица	2 624	3
Пари и парични еквиваленти	708	2 359
	48 132	46 817
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	15 482	-
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 031
	16 512	1 031

Финансови пасиви	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	76 204	27 511
Задължения по лизингови договори	273	389
Търговски и други задължения	3 846	2 925
Задължения към свързани лица	1	310
	80 324	31 135

Кредитен риск

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

Финансови активи	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	48 132	46 828
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	16 512	1 031
Балансова стойност	64 644	47 859

Групата 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.

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

2020	2019
хил. лв.	хил. лв.

Акции	15 179	1
Инвестиционен фонд	1 030	1 030
Дялове	303	-
	16 512	1 031

През периода Дружеството майка е закупило 728 657 броя акции от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ на стойност 8 405 550 лв., представляващи 33.24% от неговия капитал.

През периода на четвъртото тримесечие на 2020 година Дружеството майка е придобило значително участие в „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ в размер на 83.64% от капитал му, представляващи в 1 756 407 броя акции за сумата от 8 296 493 лв. Въпреки мажоритарния брой акции, които „Велграф Асет Мениджмънт“ АД притежава от капитала на „И Ар Джи Капитал“ АДСИЦ към датата на финансовия отчет Дружеството майка все още няма придобит контрол върху „И Ар Джи Капитал“ АДСИЦ.

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

X. Възнаграждения на ключов управленски персонал

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

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	72	72
Разходи за социални осигуровки	12	12
Общо краткосрочни възнаграждения	84	84

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

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

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на Групата взема решенията относно:

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

Съгласно чл. 31, ал. 2 от Устава на Дружеството - майка, 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 - майка (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 - майка) до максимален общ размер ненадвишаващ 20 000 000 (двадесет милиона) евро и да съставя и подава пред компетентните органи необходимите документи, и да сключва съответните договори и сделки, свързани с издаването и пласирането на облигациите на Групата.

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

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

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

XII. Информация за отпуснати и получени заеми.

През 2020 г. Групата, 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 консолидиран финансов отчет на Групата, включват:

➤ **Банкови и други заеми:**

	<u>Текущи</u>		<u>Нетекучи</u>	
	2020	2019	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	786	-	38 127	-
Банкови заеми	22 363	13 126	14 928	14 375
Заеми от нефинансови предприятия	-	10	-	-
Общо балансова стойност	23 149	13 136	53 055	14 375

През отчетния период Групата не е била страна по договори и не е получила или кандидатствала за финансиране във връзка с Covid-19 пандемията.

➤ **Получени заеми от финансови предприятия:**

На 21 юли 2020 г. Групата е издала 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4,5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

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

Договори за банков кредит:

1. Групата е сключила договор за банков кредит с реф 05000KP-AA-1498 на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК /0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%.

Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, кв.2, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.

2. Групата е сключила договор за предоставяне на кредит овърдрафт с реф 05000PO-AA-0031 на 23.06.2016 г. за сума в размер на 3 000 хил. лв. С анекс от 28.10.2020 г. е определен лимит в размер на 21 200 хил. лв. със срок до 23.06.2021 г. 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%

Направените обезпечения са:

- първа и трета по ред договорна ипотека върху Централна административна сграда заедно с прилежащо дворно място. София, район Слатина, местност Летищен комплекс по банков кредит 0500PO-AA-0031;
- първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот , находящ се в гр. Шумен, по банков кредит 0500PO-AA-0031;
- първа по ред договорна ипотека върху Масивна двуетажна сграда със сутерен , находящ се в гр. Разлог, по банков кредит 0500PO-AA-0031;
- втора по ред / при предходна в полза на ЦКБ АД по кредит с реф 05000KP-AA-1498/ договорна ипотека върху три броя поземлени имоти, ведно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна 12;
- първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот и построената в него триетажна административно делова сграда – банков офис, находящ се в гр. Варна, ул. Съборна 58А

3. Групата е сключила договор за банков кредит с реф.80600KP-AA-3531 на 23.12.2014 г. и споразумение от 21.12.2018г 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%. Направеното обезпечение е първа по ред договорна ипотека върху УПИ в гр. Варна, ул. Цар Симеон 31 по банков заем с номер 80600KP-AB-3531 от дата 23.12.2014 г.

4. Групата е сключила договор за комбиниран банков кредит на 20.02.2007 г. с реф 80800KP-AA-3531. 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. Обезпечен е с първа по ред договорна ипотека върху УПИ в гр. Варна, ул. Цар Симеон 31 от дата 23.12.2014 г.

5. Групата е сключила договор за банков кредит № 80800KP-AA-3474 на 20.02.2008 г. за сума в размер на 706 932,90 евро. с краен срок за погасяване 20.02.2022 г. Договорът е лихвен процент 5,9.

Обезпеченията по заема са: първа по ред договорна ипотека върху Банков Офис със застроена площ от 240,84 кв.м., находящи се в гр. Балчик, обл. Добрич, ул. "Приморска", собственост на Велграфа Асет Мениджмънт АД- пазарна стойност 1 399 000 лв., разпределена пазарна стойност 1 399 000 лв., редуцирана стойност 1 189 150 лв.

Поръчителство от КИБУЛ ЕООД – 1 134 381,40 лв.

6. Сключен договор за банков заем на 08.08.2014 г. с краен срок на погасяване 01.08.2032 г. с договорен пазарен лихвен процент.

XIII. Програма за добро корпоративно управление.

Групата стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за

корпоративно управление (Кодекса).

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

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

Назначеният в Групата Директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството - майка 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 - майка, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите.

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

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, Групата има своя интернет страница - www.velgraf.com.

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

Всички финансови отчети на Групата са изготвени съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Групата 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 изправена Групата.

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

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. 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 Групата е анализирала на база на текущо наличните данни, потенциалния ефект върху своето финансово състояние и

използваните модели за кредитен риск в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

Ръководството на Групата е направило анализ на очаквания ефект от пандемията от Covid-19, както върху икономическия ръст, така и върху кредитното качество на своите контрагенти. Извършеният от ръководството на Групата анализ е основно насочен към преценки и допускания за потенциално влошаване на кредитното качество на контрагентите и потенциалния ефект върху очакваните кредитни загуби от експозициите към контрагентите.

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

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

2. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на Групата, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Групата и стойността на нейния капитал.

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

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

2. Намаление на равнището на наемите

Пандемията от Covid-19 е оказала влияние върху цените от наеми на недвижими имоти. Някои наематели са прекратили преждевременно своите договори, но благодарение на гъвкавата и своевременна политика на ръководството, ефекта от пандемията не е оказал съществено изменения върху дейността на Групата. Приходите от наем са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти, т.е. намалените наемни равнища биха се отразили негативно на приходите на Групата, а при тяхното увеличение респективно ще се повишат и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Групата. Групата се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на Групата ще бъдат инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще

доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Групата.

4. Повишение на застрахователните премии

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

5. Забава при придобиването на имоти

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

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

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

7. Зависимост на Групата от наемателите на недвижими имоти

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

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

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

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

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

11. Непокрити от застраховка загуби

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

12. Данъчно облагане

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

XV. Основни финансови рискове, пред които е изправена Групата

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

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

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

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

1. Пазарен риск

➤ Валутен риск

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

➤ Лихвен риск

- Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2020 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.
- Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 0.79 % (за 2019 г.: 0,79 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 6.00 % (за 2019 г.: 6.00 %).
- 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 Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2020 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 (РЛПККК 0.79 %)	(240)	240	(240)	240
Заеми (БЛП 6 %)	(65)	65	-	-

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 %)	(894)	894	(894)	894

2. Кредитен риск

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

Групата редовно следи за 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 Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

3. Ликвиден риск

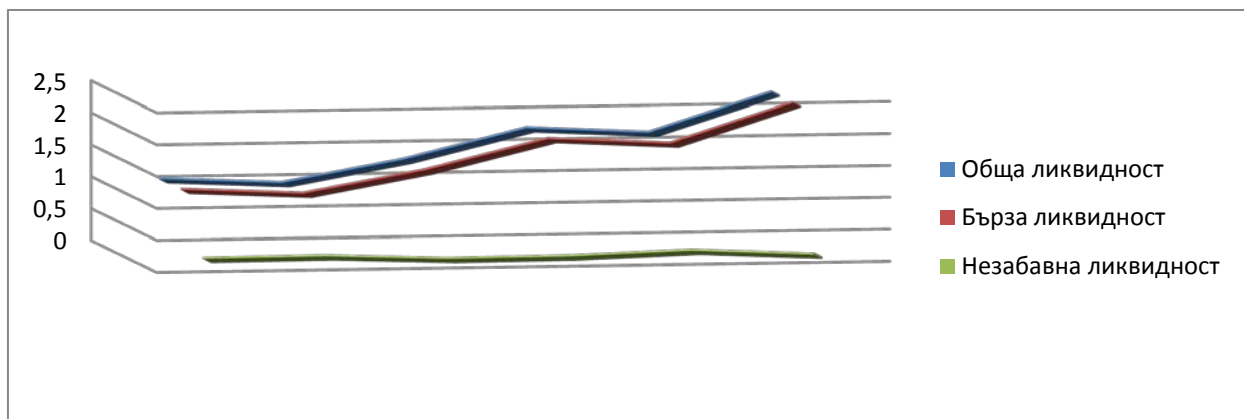
Групата посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Групата

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

Показатели/период	31.12 2020	31.12 2019	31.12 2018	31.12 2017	31.12 2016	31.12 2015
Обща ликвидност	2,22	1,62	1,72	1,26	0,92	1,01
Бърза ликвидност	2,22	1,62	1,72	1,26	0,92	1,01
Незабавна ликвидност	0,02	0,11	0,05	0,04	0,11	0,10

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 Групата.

През 2020 година Групата е била страна по сделка, която би била от съществено значение за бъдещето му развитие съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

- Групата е закупила 728 657 броя акции от „Актив Пропъртис“ АДСИЦ на стойност 8 405 550 лв., представляващи 33.24% от неговия капитал.
- През периода на четвъртото тримесечие на 2020 година Групата е придобила значително участие в „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ в размер на 83.64% от капитал му, представляващи в 1 756 407 броя акции за сумата от 8 296 493 лв. Въпреки мажоритарния брой акции, които Групата притежава от капитала на „И Ар Джи Капитал“ АДСИЦ към датата на консолидирания финансов отчет, Групата все още няма придобит контрол върху „И Ар Джи Капитал“ АДСИЦ.
- Придобит е имот представляващ част от сграда и УПИ с адрес гр. Балчик, ул. „Черно море“ №17 е закупен от „Премиер Фонд“ АДСИЦ на обща стойност 2 558 093 лв..
- Придобит е имот представляващ част от сграда, обект№11, оборудван банков офис с адрес гр. Плевен, ул. „Димитър Константинов“ № 27 е закупен от „Про Сървисис България“ ЕООД за сума в размер на 431 970 лева.
- Придобит е имот представляващ част от сграда, ресторант с адрес гр. Харманли, бул. „България“ № 6 е закупен от Министерство на отбраната за сума в размер на 248 100 лева.
- През 2020 г. ръководството е предприело агресивна политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност. Сключени са два предварителни договори за придобиване на дружествени дялове на дружества притежаващи имоти – земи и сгради в гр. София, които биха допринесли за увеличаване на приходите от наем през следващите години. Общата стойност на предоставените аванси по тези договори е в размер на 7 925 хил. лв. Сделките трябва да се финализират към средата на 2021.

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

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

На 08.03.2021 г. е осъществена сделката за придобиване на 100% от дружествени дялове от капитала на новоучредено дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет № 72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

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;
 - Изпълнителен директор и член на СД на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ
3. Цветелина Асенова Пеева:
 - управител на „Ай Ти Систем Консулт“ ЕООД;
 - съдружник в Счетоводна къща „ХГХ Консулт“;
 - член на Съвета на директорите на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ

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

През 2020 г. Групата не е била страна по сключени договори от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които да са сключени с него и които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия

XX. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

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

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

Задачата на Групата е да осъществява своята дейност по управление на финансовите си ресурси, така че да увеличава непрекъснато своята икономическа ефективност и

възможности, развивайки способностите и потенциала на човешките и технологичните си ресурси в интерес на своите акционери, кредитори, клиенти и доставчици на обществото като цяло.

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

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

Съществуващите системи за вътрешен контрол и за управление на 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 Групата.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения

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

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

- Изплатени брутни възнаграждения от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година:
 1. Румен Горанов Цонков - Изпълнителен директор и член на УС – 72 хил. лв.
 2. Цветелина Асенова Пеева и Лидия Александрова Петрова не получават възнаграждения като член на Съвета на директорите.
- Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент.

- Няма дължими суми от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

XXIV. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

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

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

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

Преслав Живков
Р. България,
София, бул. „Брюксел” №1
0887 878 870
email: office@velgraf.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.

На 21 юли 2020 г. Групата е издала 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общия размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в

размер на 4,5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

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

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

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

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

В Групата няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

В Групата няма ограничения върху правата на глас на акционерите.

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

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

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

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

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

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

Румен Цонков
Изпълнителен директор
28.04.2021 г.