

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

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

31 декември 2025 г.

Съдържание

Страница

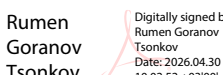
Консолидиран отчет за финансовото състояние	3
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	5
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	6
Консолидиран отчет за паричните потоци	8
Пояснения към консолидирания финансов отчет	9
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от съставителя и от представляващите Групата	-
Доклад на независимия одитор	-


Консолидиран отчет за финансовото състояние


Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Репутация	7	39 868	39 978
Машини, съоръжения и активи с право на ползване	8	92	191
Инвестиционни имоти	9	103 973	97 616
Отсрочени данъчни активи	10	1 145	1 173
Нетекущи активи		145 078	138 958
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	11	45 322	52 023
Аванси за придобиване на инвестиции	12	10 079	15 207
Аванси за придобиване на имоти	13	9 702	15 864
Търговски и други вземания	14	18 310	17 988
Вземания от свързани лица	32	2 357	1 801
Пари и парични еквиваленти	15	211	281
Текущи активи		85 981	103 164
Общо активи		231 059	242 122

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.04.2026 г.

Съставил: 
KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2026.04.30 09:47:17 +03'00'
/Сателит Х АД, представляващ
Кристина Кюшлиева/

Изпълнителен директор: 
Rumen Goranov
Tsonkov
Date: 2026.04.30 10:02:52 +03'00'
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марию Апостолов
Управител 
MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.30 15:58:51 +03'00'
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка 
ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2026.04.30 16:01:47 +03'00'
Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	68 980	68 980
Премийни резерви	16.2	37 334	37 334
Законови резерви	16.3	11 446	11 301
Натрупана загуба		(1 277)	(1 968)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		116 483	115 647
Неконтролиращо участие	5	1 525	1 532
Общо собствен капитал		118 008	117 179
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Получени заеми – нетекуща част	17	41 507	53 966
Търговски задължения	21	614	914
Дългосрочни пенсионни задължения към персонала	22.2	10	10
Задължения по лизингови договори	19	-	62
Приходи за бъдещи периоди	20	-	873
Отсрочени данъчни пасиви	10	2 449	2 225
Нетекущи пасиви		44 580	58 050
Текущи пасиви			
Получени заеми – текуща част	17	63 566	63 298
Търговски и други задължения	21	3 918	2 518
Задължения по лизингови договори	19	59	104
Приходи за бъдещи периоди	20	882	933
Други задължения към персонала	22.2	46	40
Текущи пасиви		68 471	66 893
Общо пасиви		113 051	124 943
Общо собствен капитал и пасиви		231 059	242 122

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.04.2026 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2026.04.30 09:47:58 +03'00'

**/Сателит X АД, представляващ
Кристина Кюшлиева/**

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov
Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2026.04.30 10:03:22 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.30 15:59:21+03'00'

**Марию Апостолов
Управител**

Зорница Джамбазка
Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Date: 2026.04.30 16:02:26+03'00'

Регистриран одитор, отговорен за одита

**Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32**

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Продължаващи дейности			
Приходи от услуги, свързани с имоти	23	7 415	6 831
Други приходи	24	560	456
Разходи за материали	25	(375)	(364)
Разходи за външни услуги	26	(1 173)	(823)
Разходи за персонала	22.1	(781)	(714)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	8, 9	(889)	(904)
Обезценка на финансови активи	11,14, 32	(73)	(365)
Други разходи	27	(1 293)	(1 179)
Печалба от оперативна дейност		3 391	2 938
Финансови разходи	28	(4 606)	(5 367)
Финансови приходи	28	1 815	1 831
Печалба/(загуба) преди данъци		600	(598)
Разходи за данъци върху дохода	29	(271)	(33)
Печалба/(загуба) за годината от продължаващи дейности		329	(631)
Печалба за годината от преустановени дейности	5.1	-	24
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината		329	(607)
Доход/(загуба) за годината, отнасяща се до:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		336	(604)
Неконтролиращото участие		(7)	(3)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината, принадлежаща на:			
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		336	(604)
Неконтролиращото участие		(7)	(3)
Доход на акция		лв.	лв.
Доход/(загуба) на акция	30	0.005	(0.009)

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.04.2026 г.

Съставил: **Кристина Кюшлиева**
/Сателит X АД, представляващ
Кристина Кюшлиева/

KRISTINA VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Date: 2026.04.30 09:48:24 +03'00'

Изпълнителен директор: **Румен Цонков**

Rumen Goranov
Tsonkov
Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2026.04.30 10:03:44 +03'00'

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

MARIY
GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Date: 2026.04.30 15:59:51+03'00'

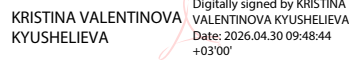
Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA
VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Date: 2026.04.30 16:03:01+03'00'


Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	68 980	37 334	11 301	(1 968)	115 647	1 532	117 179
Печалба за годината	-	-	-	336	336	(7)	329
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	336	336	(7)	329
Разпределение към резерви	-	-	145	(145)	-	-	-
Други изменения	-	-	-	500	500	-	500
Салдо към 31 декември 2025 г.	68 980	37 334	11 446	(1 277)	116 483	1 525	118 008


Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.04.2026 г.

Съставил: 
 KRISTINA VALENTINOVA
 KYUSHELIEVA
 Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2026.04.30 09:48:44 +03'00'


/Сателит Х АД, представляващ Кристина Кюшлиева/

Изпълнителен директор: 
 Rumen Goranov
 Tsonkov
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 Date: 2026.04.30 10:04:06 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
 Марий Апостолов
 Управител

 MARIY GEORGIEV
 APOSTOLOV
 Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2026.04.30 16:00:15+03'00'

Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32

Зорница Джамбазка
 Регистриран одитор, отговорен за одита

 ZORNITZA VASSILEVA
 DJAMBAZKA
 Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2026.04.30 16:03:34 +03'00'

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Други резерви	Натрупана загуба	Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	68 980	37 334	10 996	(1 059)	116 251	1 535	117 786
Загуба за годината	-	-	-	(604)	(604)	(3)	(607)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	-	(604)	(604)	(3)	(607)
Разпределение към резерви	-	-	305	(305)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	68 980	37 334	11 301	(1 968)	115 647	1 532	117 179

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.04.2026г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2026.04.30 09:49:04 +03'00'
 /Сателит Х АД, представляващ Кристина Кюшлиева/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov
Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 Date: 2026.04.30 10:04:26 +03'00'
 /Румен Цонков/

С одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2026.04.30 16:00:41+03'00'
 Марий Апостолов
 Управител
 Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32

ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2026.04.30 16:04:04+03'00'
 Зорница Джамбазка
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		9 340	17 015
Плащания към доставчици		(2 086)	(2 799)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(730)	(672)
Постъпления/(плащания) за данъци върху дохода		18	(100)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода		(2 140)	(1 727)
Други плащания		(198)	(38)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		4 204	11 679
Инвестиционна дейност			
Продажба на дъщерно предприятие	5.1	-	988
Продажба на инвестиционни имоти		162	-
Придобиване на инвестиционни имоти		(695)	(2 762)
Постъпления от предоставени заеми		2 749	9 716
Плащания по предоставени заеми		(925)	(10 618)
Покупка на финансови активи		(808)	(11 952)
Продажба на финансови активи		10 634	6 502
Получени лихви		1 541	529
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		12 658	(7 597)
Финансова дейност			
Постъпления от получени банкови и други заеми	18	581	12 534
Плащания по получени банкови и други заеми	18	(12 820)	(12 456)
Плащания на лихви по банкови и други заеми	18	(4 522)	(4 414)
Плащания по лизингови договори	18	(113)	(123)
Други финансови плащания		(58)	433
Нетен паричен поток от финансова дейност		(16 932)	(4 026)
		(70)	56
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		281	225
Пари и парични еквиваленти в края на годината		15 211	281

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.04.2026 г.

Съставил: KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Digitally signed by KRISTINA VALENTINOVA KYUSHELIEVA
 Date: 2026.04.30 09:49:24 +03'00'

/Сателит Х АД, представляващ Кристина Кюшелиева/

Изпълнителен директор: Rumen Goranov Tsonkov
 Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
 Date: 2026.04.30 10:04:48 +03'00'

/Румен Цонков/

С одиторски доклад: MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Digitally signed by MARIY GEORGIEV APOSTOLOV
 Date: 2026.04.30 16:01:05+03'00'

**Марий Апостолов
 Управител**

**Грант Торнтон ООД
 Одиторско дружество, рег. номер 32**

Зорница Джамбазка
 Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Digitally signed by ZORNITZA VASSILEVA DJAMBAZKA
 Date: 2026.04.30 16:04:38+03'00'

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1 Обща информация и предмет на дейност

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

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

Дружеството майка е със седалище и адрес на управление: град София, бул. Брюксел 1.

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

Към 31 декември 2025 г. Дружеството майка е с регистриран капитал от 68 979 758 лв., разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД са:

	31.12.2025	2025	31.12.2024	2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	17 771 191	25.76	17 771 191	25.76
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 306 046	4.79
Други физически и юридически лица	39 210 265	56.84	39 760 265	57.64
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството майка има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2025 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Групата се представява от изпълнителния директор Румен Цонков.

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

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

- Балкан Риъл Истейт Девелопмент ЕООД, Скопие - Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/;
- Прайм Мол Русе ЕООД - Управление на недвижими имоти;
- И Ар Джи Капитал АДСИЦ - Секюритизация на имоти.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2025 г. е 23.

2 Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1 Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е консолидиран. Дружеството майка съставя и самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от СМСС и приети от ЕС, който е приет от Ръководството на 31 март 2026 г., и в който инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване.

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

2.2 Прилагане на принципа за действащо предприятие

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

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

Макроикономическо влияние

По данни на Националния статистически институт през декември 2025 г. месечната инфлация в България е 0.1%, а годишната инфлация достига 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. е 4.6%, което представлява ускорение спрямо 2024 г.

Инфлационният натиск през 2025 г. се увеличава основно поради по-високите цени на услугите, хранителните стоки и някои административно определяни цени, както и поради по-силното вътрешно търсене. Според БНБ средногодишната инфлация, измерена чрез ИПЦ (Индекси на потребителските цени) се ускорява до 3.6% през 2025 г..

Макроикономическата среда в основните търговски партньори на България от ЕС остава нестабилна през 2025 г. Външното търсене остава сравнително слабо, а поради специфични за страната фактори ограничаващи износа, се очаква нетният износ да има отрицателен принос към растежа на БВП през 2025 г. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и значителния дял на износа в БВП, се очаква ограниченото външно търсене да продължи да оказва влияние върху реалната икономическа активност, като макроикономическите прогнози на Министерството на финансите са за ускоряване на икономическия растеж до 3% през 2025 г., подкрепен основно от вътрешното търсене и публичните разходи.

Цените, които групата може да предложи на своите клиенти – вътрешен пазар и износ изостават спрямо общото ниво на инфлация, поради динамиката в цените на основните суровини-полипропилен, полиетилен и ел. енергия, доколкото тези суровини са под влияние както на цените на международните пазари, така и на конкретните договорености с основните доставчици. Съгласно договорните отношения с доставчиците, те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара. Ръководството на предприятието майка цели да постигне оптимизиране на разходите и приходите, за да постигне подобряване на икономическите резултати въпреки макроикономическите ефекти.

Въпроси във връзка с климата

Приоритетна цел на Групата на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите ѝ. Ръководството на Групата започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление, като по този начин се стреми да намали бъдещите си разходи и да въведе бизнеса в крак със съвременните технологии и развитие. За постигането на тази цел през 2025 г. Групата продължава да работи в следните насоки:

- Намаляване на консумацията на природни ресурси;
- Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ;
- Намаляване на консумацията на енергийни ресурси;
- Опазване и възстановяване на околната среда.

Дружеството майка Велграф Асет Мениджмънт АД прилага изискванията на Регламента за Таксономия/Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския Парламент и на Съвета, както и техническите критерии, посочени в Делегиран Регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията, с цел спазване на заложената степен на екологична устойчивост на икономическата дейност, критерии и показатели в своята дейност, за да може тя да се квалифицира като екологично устойчива и допринасяща за постигане на следните екологични цели:

- смекчаване на изменението на климата;
- адаптиране към изменението на климата;
- устойчиво използване и опазване на водните ресурси;
- преход към кръгова икономика;
- предотвратяване и контрол на замърсяването;
- защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми.

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

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

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

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрене;
- да осигури спазването на изискванията на нормативната база;
- да осигури повече ангажираност от страна на висшето ръководство относно резултатността на СУОС.

Към 31 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2025 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестове за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи.

3 Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1 Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- **Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове:** Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу:

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**

- *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
- *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
- *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с

определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**
- **Себестойностен метод.** Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
- **Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
- **Активи с нерегресни характеристики.** Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
- **Договорно свързани инструменти.** Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
- **Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.** Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
- **Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.** Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да

прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

Изменения в МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Измененията включват намалени изисквания за оповестяване, изключване на цели и насоки в области като споразумения за финансиране на доставчици, правила от Втори стълб и финансови инструменти, както и замяна на определените от ръководството показатели за ефективност с препратка към МСФО 18.

Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Промените се отнасят до конкретен случай, при който предприятие майка (чиято валута на представяне е хиперинфлационна) консолидира чуждестранно предприятие (чиято функционална валута не е хиперинфлационна). Сравнителните данни за чуждестранни предприятия с нехиперинфлационни функционални валути трябва да бъдат преизчислени, като се използва общият ценови индекс (съгласно МСС 29), когато се представят в хиперинфлационната валута на представяне.

4 Съществена информация за счетоводната политика

4.1 Общи положения

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

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

4.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

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

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

4.3 База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

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

реклафицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

4.4 Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

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

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

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

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

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

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение

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

4.5 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

4.6 Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

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

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

4.7 Отчитане по сегменти

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

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

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

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

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

4.8 Приходи от договори с клиенти

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

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

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

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

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

4.8.1 Приходи от наеми

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

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

4.8.2 Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.9 Активи и пасиви по договори с клиенти

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

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

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

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

4.10 Оперативни разходи

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

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

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.11 Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.12 Репутация

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

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

4.13 Машини и съоръжения и активи с право на ползване

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

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

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

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

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

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

Машини	3 години
Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	6 години

Компютри	2 години
Други	6 години

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

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

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

4.14 Лизинг

4.14.1 Групата като лизингополучател

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

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

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

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

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

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

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

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

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

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания. Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

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

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

4.14.2 Групата като лизингодател

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.16 Инвестиционни имоти

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

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

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

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

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

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

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

4.17 Финансови инструменти

4.17.1 Признаване и отписване

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

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

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

4.17.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.17.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 60 месеца преди 31 декември 2025 г. или съответно на 1 януари 2025 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Групата.

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

4.17.4 Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Групата обезценява на 100% всички вземания, които са просрочени над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж. За останалите интервали Групата прилага 87,55%, тъй като в интервала от 1 до 180 дни няма събираемост на вземанията.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил

значително, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.17.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.18 Данъци върху дохода

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

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

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

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

Данъчно облагане и изискване за дивидент на АДСИЦ

Дружество от Групата е учредено съгласно ЗДСИЦДС и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90%

от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦДС, Групата начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

4.19 Пари и парични еквиваленти

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

4.20 Собствен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

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

4.21 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

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

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

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

4.22 Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.23 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.23.1 Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързана с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2025 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години. Вижте пояснение 4.24 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.23.2 Отсрочени данъчни активи

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

4.23.3 Срок на лизинговите договори

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

4.24 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г.

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

4.24.1 Обезценка на нефинансови активи и репутация

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

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

През 2025 г. е направен тест за обезценка на репутация. На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления на Групата превишава неговата стойност в употреба. Поради което са признати разходи за обезценка на репутация към 31 декември 2025 г.

4.24.2 Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 8 и 9. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.24.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.24.4 Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

функционалната валута на дъщерното дружество). Групата оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дъщерното дружество).

5 База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2025 %	2024 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Управление на недвижими имоти	100%	100%
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.60%	81.60%

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

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2025	2024	2025	2024	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	18.60%	18.60%	(7)	(3)	1 525	1 532

През 2025 г. и 2024 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

5.1 Продажба на дружество Манастирски Рид Парк ЕООД

През 2024 г. Групата е продала изцяло дяловото си участие в размер 100% в своето дъщерно дружество Манастирски Рид Парк ЕООД за сума в размер на 1 000 хил. лв., като по този начин е реализирала печалба в размер 24 хил. лв.

Възнаграждението е получено през 2024 г. Балансовата стойност на нетните активи на дружество Манастирски Рид Парк ЕООД, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	28.05.2024 хил. лв.
Инвестиционни имоти	2 839
Активи по отсрочени данъци	130
Общо нетекущи активи	2 969
Пари и парични еквиваленти	12
Общо текущи активи	12
Заеми	(1 298)
Задължения към свързани лица	(707)
Общо текущи пасиви	(2 005)
Общо балансова стойност на нетните активи	976

	2024
	хил. лв.
Общо прехвърлено възнаграждение	1 000
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие Манастирски Рид Парк ЕООД към датата на загуба на контрол	(976)
Печалба от продажба, призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	24
	хил. лв.
Общо възнаграждение, получено в брой	1 000
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(12)
Нетно получени парични средства	988

6 Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти, както е описано в пояснение 4.7: „Отдаване и управление на недвижими имоти“ и „Секюритизация на имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения.

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

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

	Отдаване и управление на недвижими имоти	Секюритизация на имоти	Общо
	2025	2025	2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	7 415	-	7 415
Други приходи	560	-	560
Приходи на сегмента	7 975	-	7 975
Разходи за материали	(375)	-	(375)
Разходи за външни услуги	(1 133)	(40)	(1 173)
Разходи за персонала	(703)	(78)	(781)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(889)	-	(889)
Други разходи	(1 328)	(38)	(1 366)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност на сегмента	3 547	(156)	3 391
Активи на сегмента	222 727	8 332	231 059
Пасиви на сегмента	113 015	36	113 051

	Отдаване и управление на недвижими имоти	Секюритизация на имоти	Общо
	2024	2024	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	6 831	-	6 831
Други приходи	456	-	456
Приходи на сегмента	7 287	-	7 287
Разходи за материали	(364)	-	(364)
Разходи за външни услуги	(785)	(38)	(823)
Разходи за персонала	(647)	(67)	(714)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(904)	-	(904)
Други разходи	(1 504)	(40)	(1 544)
Печалба/(загуба) от оперативна дейност на сегмента	3 083	(145)	2 938
Активи на сегмента	233 772	8 350	242 122
Пасиви на сегмента	124 919	24	124 943

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи		
Общо приходи на сегменти	7 975	7 287
Приходи на Групата	7 975	7 287
Печалба		
Общо оперативна печалба на сегментите	3 333	2 972
Елиминиране на междусегментни приходи/(разходи), нетно	58	(34)
Печалба от оперативна дейност на Групата	3 391	2 938
Финансови разходи	(4 606)	(5 367)
Финансови приходи	1 815	1 831
Печалба/(загуба) на Групата преди данъци	600	(598)
	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	261 405	272 610
Консолидация	(30 346)	(30 488)
Активи на Групата	231 059	242 122
Пасиви		
Общо пасиви на сегментите	126 399	137 876
Консолидация	(13 348)	(12 933)
Пасиви на Групата	113 051	124 943

7 Репутация

Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет

Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г., както и от придобиване на дъщерни предприятия през 2021 г. и 2022 г.

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

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

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	39 978	40 085
Обезценка	(110)	(107)
Салдо към 31 декември	39 868	39 978

МСФО изисква репутацията да се тества за обезценка поне веднъж годишно. Върху теста за обезценка могат да повлияят следните фактори:

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

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Велграф Асет Мениджмънт АД	37 443	37 553
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	1 628	1 628
Прайм Мол Русе ЕООД	797	797
Разпределение на репутацията към 31 декември	39 868	39 978

През 2025 г. е направен тест за обезценка на репутацията. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е под балансовата стойност на репутацията, поради което Групата счита, че има наличие на обезценка в размер на 110 хил. лв. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ Групата като цяло. Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността ѝ в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 4.7%.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на групата няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор и други използвани предположения.

8 Машини, съоръжения и активи с право на ползване

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

	Машини и съоръже ния	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	6 305	39	674	2 073	807	526	10 424
Новопридобити активи	14	-	4	-	-	-	18
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 319	39	678	2 073	807	526	10 442
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2025 г.	(6 294)	(39)	(665)	(2 073)	(636)	(526)	(10 233)
Амортизация за годината	(11)	-	(10)	-	(96)	-	(117)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(6 305)	(39)	(675)	(2 073)	(732)	(526)	(10 350)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	14	-	3	-	75	-	92

	Машини и съоръже ния	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 300	39	667	2 073	755	526	10 360
Новопридобити активи	5	-	7	-	-	-	12
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-	-	52	-	52
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 305	39	674	2 073	807	526	10 424
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2024 г.	(6 283)	(36)	(659)	(2 073)	(540)	(526)	(10 117)
Амортизация за годината	(11)	(3)	(6)	-	(96)	-	(116)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(6 294)	(39)	(665)	(2 073)	(636)	(526)	(10 233)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	11	-	9	-	171	-	191

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

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

Към 31 декември 2025 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	781	26	807
Салдо към 31 декември 2025 г.	781	26	807
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(610)	(26)	(636)
Амортизация за годината	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(706)	(26)	(732)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	75	-	75

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	729	26	755
Изменение на активи с право на ползване	52	-	52
Салдо към 31 декември 2024 г.	781	26	807
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(514)	(26)	(540)
Амортизация за годината	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(610)	(26)	(636)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	171	-	171

9 Инвестиционни имоти

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

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

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2025 г.	36 909	79 620	572	117 101
Новопридобити активи чрез покупка	481	6 738	31	7 250
Излезли активи в резултат на продажба	-	(166)	-	(166)
Салдо към 31 декември 2025 г.	37 390	86 192	603	124 185
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(19 485)	-	(19 485)
Отписана амортизация	-	45	-	45
Амортизация	-	(772)	-	(772)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(20 212)	-	(20 212)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	37 390	65 980	603	103 973

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	39 465	77 199	519	117 183
Новопридобити активи чрез покупка	-	2 709	53	2 762
Излезли активи в резултат на преустановени дейности	(2 556)	(288)	-	(2 844)
Салдо към 31 декември 2024 г.	36 909	79 620	572	117 101
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(18 700)	-	(18 700)
Отписана амортизация	-	3	-	3
Амортизация	-	(788)	-	(788)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(19 485)	-	(19 485)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	36 909	60 135	572	97 616

На 04.04.2025 г. Групата е придобила инвестиционен имот в гр. Добрич, бул. Трети март No 47, в размер на 6 738 хил. лв., като 6 555 хил. лв. представляват безналична сделка (пояснение 13 и 37). Разликата от 183 хил. лв. е отразена в паричния поток на ред „Придобиване на инвестиционни имоти“.

На 11.08.2025 г. Групата е придобила инвестиционен имот – УПИ, находящо се в гр. София, бул. Брюксел 1.

На 22.02.2024 г. Групата е придобила инвестиционен имот – част от двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1.

Групата отчита разходи за придобиване и подобрения на инвестиционните имоти, които към 31.12.2025 г. са в размер на 603 хил. лв. В по-голямата си част тези разходи са свързани с изграждането на жилищен комплекс в гр. Варна, който ще бъде с обща застроена площ от 62 417 кв.м. През периода са отчетени 31 хил. лв. разходи за придобиване и подобрения.

На 30.07.2025 г. Групата продава имот, находящ се в Република Северна Македония, гр. Кавадарци, ул. Седми септември № 35 – търговски обект с площ 70 кв.м.

Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител с необходимата професионална компетентност е в размер на 119 734 хил. лв. Използваните методи на оценка са:

- Метод на сравнителната стойност, пазарни аналози;
- Метод на възстановителната (вещна) стойност.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг и договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване, оповестени по-долу. Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 7 415 хил. лв. (за 2024 г.: 6 831 хил. лв.), са включени в консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги“, пояснение 26.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2025 г. в размер на 10 538 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2025 г.	4 260	5 212	1 040	10 512
Към 31 декември 2024 г.	4 524	6 949	1 124	12 597

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на Административно делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20. Обектите се отдават на различни наематели със срок, за около година;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Балчик. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2026 г.;
- договор за наем на обект, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна 12. Имотът представлява сграда с офиси под наем, както и автошкола, полигон, автомивка. Договорите са с различни наематели, за различни срокове.
- договор за наем на складове в с. Рогош. Договорите са с крайна дата на 31 декември 2021 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- договори за наем на банкови офиси из цялата страна, сключени през 2020 г. с краен срок 2026 г.

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

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	64 850
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	67 632

Пояснение 17 предоставя информация относно предоставени обезпечения по получени заеми на Групата.

10 Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Отсрочени данъчни пасиви свързани с инвестиционни имоти, машини и съоръжения	2 207	141	2 348
Отсрочени данъчни активи свързани с инвестиционни имоти	(25)	109	84
Активи с право на ползване	18	(1)	17
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(263)	(19)	(282)
Краткосрочни финансови активи	(349)	18	(331)
Търговски и други вземания	(517)	(8)	(525)
Задължения по финансов лизинг	(18)	11	(7)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	1	-
	1 052	252	1 304
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 173)		(1 145)
Отсрочени данъчни пасиви	2 225		2 449
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 052		1 304

Отсрочените данъци 2024 г., могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2024	Излезли в резултат на преустановени дейности	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Отсрочени данъчни пасиви свързани с инвестиционни имоти, машини и съоръжения	2 083	-	124	2 207
Отсрочени данъчни активи свързани с инвестиционни имоти	(155)	130	-	(25)
Активи с право на ползване	21	-	(3)	18
Текущи активи				
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(201)	-	(62)	(263)
Краткосрочни финансови активи	(337)	-	(12)	(349)
Търговски и други вземания	(493)	-	(24)	(517)
Задължения по финансов лизинг	(22)	-	4	(18)
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
	895	130	27	1 052
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(1 209)			(1 173)
Отсрочени данъчни пасиви	2 104			2 225
Нетно отсрочени данъчни пасиви	895			1 052

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

11 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	11.1	28 477	30 379
Коректив за очаквани кредитни загуби		(2 380)	(2 253)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		26 097	28 126
Предоставени заеми	11.2	14 546	13 565
Коректив за очаквани кредитни загуби		(433)	(408)
Балансова стойност предоставени заеми		14 113	13 157
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		40 210	41 283
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
	11.3		
Борсови капиталови инструменти		4 082	4 265
Договорни фондове		-	5 445
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		5 112	10 740
Общо краткосрочни финансови активи		45 322	52 023

11.1 Вземания по договори за цесии

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г., в размер на 28 477 хил. лв. (2024 г.: 30 379 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва варираща между 4% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат уредени през 2026 г. Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

11.2 Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г. в размер на 14 546 хил. лв. (2024 г.: 13 565 хил. лв.). Заемите са отпуснати при годишен лихвен процент между 3.5% и 4%.

Движението на коректива за очаквани кредитни загуби за вземанията по договори за цесия и по предоставени заеми е както следва

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 661)	(2 574)
Реинтегриране на обезценка	11	65
Загуба от обезценка	(163)	(152)
Салдо към 31 декември	(2 813)	(2 661)

11.3 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 082	4 265
Некотиранни капиталови инструменти	1 030	1 030
Договорни фондове	-	5 445
	<u>5 112</u>	<u>10 740</u>

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции. По договор за репо сделки са предоставени, като обезпечение 39 500 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд (Пояснение 21).

Информация за справедливата стойност и техниките за оценяване на финансовите инструменти са оповестени в пояснение 36.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”.

12 Аванси за придобиване на инвестиции

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	10 079	15 207
	<u>10 079</u>	<u>15 207</u>

Ръководството е предприело политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2025 г. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които трябва да се осъществят до средата на 2026 г.

13 Аванси за придобиване на имоти

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на имоти	9 702	15 864
	<u>9 702</u>	<u>15 864</u>

Групата е сключила предварителни договори за придобиване на имоти. Сделките са планирани да се приключат до края на 2026 г.

През отчетния период е приключен един от сключените в предходни години предварителни договори за придобиване на имоти, като на 04.04.2025 г. Групата е придобила инвестиционен имот, находящ се в гр. Добрич.

14 Търговски и други вземания

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	434	834
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(369)	(720)
Търговски вземания	65	114
Вземания по договори за цесия, брутна сума	22 307	21 907
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(4 718)	(4 446)
Вземания по договори за цесии	17 589	17 461
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	93	93
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(93)	(93)
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Финансови активи	17 654	17 575
Предоставени аванси	317	321
Предплатени разходи	311	14
Данъчни вземания	28	66
Други вземания	-	12
Нефинансови активи	656	413
Текущи търговски и други вземания	18 310	17 988

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Вземанията по договори за цесия възникват в резултат на продадени вземания и са свързани с неизплатената цена по тези договори. Те не са лихвоносни и следва да се погасят до 31.12. 2026 г.

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

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(5 259)	(5 016)
Загуба от обезценка	(272)	(396)
Възстановяване на загуба от обезценка	351	153
Салдо към 31 декември	(5 180)	(5 259)

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	434	834
	434	834

15 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	211	281
Пари и парични еквиваленти	211	281

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

16 Собствен капитал

16.1 Акционерен капитал

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на годината:	68 980	68 980

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

	31.12.2025	2025	31.12.2024	2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	17 771 191	25.76	17 771 191	25.76
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 306 046	4.79
Други физически и юридически лица	39 210 265	56.84	39 760 265	57.64
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

16.2 Премийни резерви

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

16.3 Други резерви

Другите резерви на Групата към 31.12.2025 г. са в размер на 11 446 хил. лв. и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон. (2024: 11 301 хил. лв.).

17 Получени заеми

Получените заеми включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2025	2024	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	10 296	10 376	19 467	29 119
Банкови заеми	53 270	52 922	22 040	24 847
Общо балансова стойност	63 566	63 298	41 507	53 966

17.1 Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало емисия от 20 000 броя седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият 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.

На 19.09.2024 г. Групата е издала 5 000 бр. обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият размер на емисията е 5 000 хил. евро (9 779 хил. лв.). Годишният лихвен процент е плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

За изплащане на главницата първа, втора и трета година – гратисен период без погашения.

От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 500 000 (петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

17.2 Договори за банков кредит

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

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

2. Договор за банков кредит за сума в размер на 500 000 лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0.7 пункта.

Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

3. Договор за банков кредит за сума в размер на 17 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка 1.41 пункта но не по-малко от 2.2%.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр. Балчик, ул. Приморска, банков офис и трезор; гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище; гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда; гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод; гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда; гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради; гр. София, ж.к. Люлин, банков клон; гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения; гр. Тервел, ул. Св. Св. Кирил и Методий 6, сграда; гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, страда; гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение; гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда; гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

4. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент от 15.06.2023 г. за сума в размер 50 000 000 лв., с краен срок на погасяване 15.06.2028 г. Кредитът е с лихва, в размер на

променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 3.3%.

Обезпеченията по заема са: Поземлен имот с площ 4545 кв.м., находящ се в гр. София, район Слатина, Административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1, заедно с офиси и телевизионно студио, заедно с УПИ III от кв. 2 м. Летищен комплекс.

Поземлени имоти УПИ XXIV, XXV, XXVI, XXIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, находящи се в гр. София, местност Летищен комплекс; Административно – делова сграда, находяща се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31; Обект Автошокола, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна № 12; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Варна, ул. Съборни; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Разлог, ул. Христо Ботев № 5; Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Шумен пл. България № 2, ет. 1

И особен залог на 1 495 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции от капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ.

5. Групата е сключила договор за банков кредит с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПР. Към 31 декември 2025 г. кредитът е в размер на 1 304 хил. лв., заедно с включени лихви.

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

6. Договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 21.02.2024 г. за сума в размер на 2 750 000 лв. с цел: за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Брюксел 1 и заплащане разходите по придобиването му, с краен срок на погасяване 21.02.2036 г. Кредитът е с лихва в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка от 2.2 пункта, но не по-малко от 3.4.

Обезпеченията по заема са: недвижим имот, двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1.

7. Договор за банков кредит за инвестиционни средства с променлив лихвен процент от 11.08.2025 г. за сума в размер на 581 000 лв. с цел: закупуване на имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1 и плащане на всички такси по сделката. Кредитът е с лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,3%. Към момента на сключване на договора в размер на 4,4%.

Обезпеченията по кредита са: застраховка Финансов риск и първа поред ипотeka на Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1.

8. Групата има и действащ овърдрафт с лихвен процент Променлив лихвен % = РЛПККК 1.29 +2.01 или не по-малко от 3.3%

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестен и в пояснение 33.

18 Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025 г.	53 966	63 298	166	117 430
Парични потоци:				
Плащания на главници	(9 779)	(3 041)	(107)	(12 927)
Плащания на лихви	(1 800)	(2 722)	(6)	(4 528)
Получени заеми	-	581	-	581
Непарични промени:				
Начислени лихви	1 682	2 515	6	4 203
Прекласифициране	(2 562)	2 562	-	-
Други промени	-	373	-	373
31 декември 2025 г.	41 507	63 566	59	105 132

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024 г.	54 036	64 490	218	118 744
Парични потоци:				
Плащания на главници	(9 955)	(2 501)	(111)	(12 567)
Плащания на лихви	(1 806)	(2 608)	(12)	(4 426)
Получени заеми	9 779	2 755	-	12 534
Непарични промени:				
Начислени лихви	2 575	1 758	65	4 398
Други промени	(663)	(596)	6	(1 253)
31 декември 2024 г.	53 966	63 298	166	117 430

19 Задължения по лизингови договори

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	-	62
Задължения по лизингови договори – текуща част	59	104
Задължения по лизингови договори	59	166

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

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

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2025 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания	
	До 1 година	Общо
	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2025 г.		
Лизингови плащания	65	65
Финансови разходи	(6)	(6)
Нетна настояща стойност	59	59

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2024 г. са както следва:

**Дължими минимални лизингови
 плащания**

	До 1 година	Между 1 и 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2024 г.			
Лизингови плащания	110	159	269
Финансови разходи	(6)	(97)	(103)
Нетна настояща стойност	104	62	166

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

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

Разходите за 2025 г., свързани с плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни лизингови договори	131	144
Променливи лизингови плащания	104	266
	235	410

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. са 6 хил. лв.

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. е 113 хил. лв., в т.ч. 107 хил. лв. погасяване и 6 хил. лв. платени лихви.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 8.

20 Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	882	933	-	873
	882	933	-	873

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години. Приходите се признават по линейен метод.

21 Търговски и други задължения

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Търговски задължения	614	914
Нетекущи финансови пасиви	614	914
	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Задължения по договори за цесия	1 470	-
Търговски задължения	819	767
Репо сделки	722	690
Други задължения	64	64
Текущи финансови пасиви	3 075	1 521
Данъчни задължения	575	700
Други задължения	268	297
Текущи нефинансови пасиви	843	997
Общо текущи търговски и други задължения	3 918	2 518

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

Нетекущите търговски задължения в размер 614 хил. лв. (2024 г.: 914 хил. лв.), са възникнали във връзка с разсрочено задължение за придобиване на имот през 2021 г. Задължението падежира през 2028 г.

Търговските задължения в размер на 819 хил. лв. (2024 г.: 767 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата. Групата има две активни репо сделки, отразени в текущи търговски задължения, което към 31.12.2025 г. е в размер на 722 хил. лв. (31.12.2024 г. : 690 хил. лв.)

Данъчни задължения в размер на 575 хил. лв. (2024 г.: 700 хил. лв.) са свързани с неизплатени задължения за данък сгради и такса битови отпадъци.

22 Възнаграждения на персонала

22.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(680)	(613)
Разходи за социални осигуровки	(101)	(101)
Разходи за персонала	(781)	(714)

22.2 Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	10	10
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	19	15
Задължения за социални осигуровки	27	25
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	46	40

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

31.12.2025	Лихвен процент сконто	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	4.41%	-	10	10
Дисконтирани парични потоци		-	10	10

31.12.2024	Лихвен процент сконто	1 година хил. лв.	2-5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Дължими обезщетения	4.41%	-	10	10
Дисконтирани парични потоци		-	10	10

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	10	10
Провизии за пенсиониране в края на годината	10	10

23 Приходи от услуги, свързани с имоти

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 491	5 897
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	7 415	6 831

Групата показва стабилност на пазара и не се забелязва текучество на наематели на офис площи.

Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Групата ще се постарее да запази тези нива, за да не губи клиенти.

24 Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от неустойка по договори	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	109	2
Други	51	54
	560	456

Групата е реализирала приходи от начислени неустойки по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие. Приходите са в размер на 400 хил. лв. (2024 г.: 400 хил. лв.).

25 Разходи за материали

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Електрическа енергия	(254)	(250)
Топлофикация	(82)	(85)
Разходи за гориво	(18)	(12)
Разходи за консумативи	(14)	(12)
Други	(7)	(5)
	(375)	(364)

26 Разходи за външни услуги

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(253)	(225)
Консултантски услуги	(129)	(38)
Такси	(69)	(113)
Разходи за одит	(40)	(40)
Ремонтни дейности	(40)	-
Други	(642)	(407)
	(1 173)	(823)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 40 хил. лв. (2024 г.: 40 хил. лв.). През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

27 Други разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Такса битови отпадъци	(694)	(561)
Данък недвижими имоти	(285)	(277)
Обезценка на репутация (пояснение 5)	(110)	(107)
Други	(204)	(234)
	(1 293)	(1 179)

28 Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви – финансови активи по амортизирана стойност по заеми	123	328
Приходи от лихви – финансови активи по амортизирана стойност по цесии	1 671	1 342
Печалби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	-	109
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	21	52
Финансови приходи	1 815	1 831

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – банкови заеми	(2 515)	(2 575)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – лихви по облигация	(1 682)	(1 758)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – други	(74)	(48)
Разходи за лихви по лизингови договори	(6)	(6)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(182)	(715)
Загуба от продажба на вземане по договор за цесия	-	(8)
Други финансови разходи	(147)	(257)
Финансови разходи	(4 606)	(5 367)

29 Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2024 г.: 10%), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба/(загуба) преди данъци	600	(598)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	<u>(60)</u>	<u>-</u>
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	233	215
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(192)	(221)
Текущ разход за данък	<u>(19)</u>	<u>(6)</u>
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	<u>(252)</u>	<u>(27)</u>
Разходи от данъци върху дохода	<u>(271)</u>	<u>(33)</u>

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

30 Доход на акция

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

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

	2025	2024
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение за Групата (в лв.)	336 000	(604 000)
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>0.005</u>	<u>(0.009)</u>

31 Сделки със свързани лица

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

31.1 Сделки със собствениците

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	65	30
начислени лихви по предоставени заеми	105	98
възстановени суми по предоставени заеми	102	241

31.2 Сделки с ключов управленски персонал

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	157	145
Разходи за социални осигуровки	18	17
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>175</u>	<u>162</u>

32 Разчети със свързани лица в края на годината

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	805	735
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(244)	(732)
Общо вземания от свързани лица	<u>2 357</u>	<u>1 801</u>

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(732)	(698)
Рекласификация	488	-
Загуба от обезценка	-	(34)
Салдо към 31 декември	<u>(244)</u>	<u>(732)</u>

33 Условни активи и условни пасиви

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

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

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

През периода няма предявени правни искове към Групата.

34 Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания по договори за цесии	11.1	26 097	28 126
Предоставени заеми	11.2	14 113	13 157
Търговски и други вземания	14	17 654	17 575
Вземания от свързани лица	32	2 357	1 801
Пари и парични еквиваленти	15	211	281
		60 432	60 940
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
	11.3		
Борсови капиталови инструменти		4 082	4 265
Дялове		-	5 445
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
		5 112	10 740
Финансови пасиви			
	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	17	105 073	117 264
Задължения по лизингови договори	19	59	166
Търговски и други задължения	21	3 689	2 435
		108 821	119 865

Вижте пояснение 4.17 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 36.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

35 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

35.1 Анализ на пазарния риск

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

35.1.1 Валутен риск

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

35.1.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 1.29 % (за 2024 г.: 1,29 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 3,78 % (за 2024 г.: 3,78 %) и 6 месечен Euribor в размер на 2,20% (2024 г.: 3,53%).

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

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
Заеми (+/- 1.29%)	(867)	867	(867)	867
Заеми (+/- 3.78%)	(22)	22	(22)	22
Заем EUR(+/- 2.20%)	(4 663)	4 463	(4 463)	4 463
31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
Заеми (+/- 1.29%)	(901)	901	(901)	901
Заеми (+/- 3.78%)	(6)	6	(6)	6
Заем EUR(+/- 3.53%)	(35)	35	(35)	35

35.2 Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани 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	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	61 432	60 940
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 112	10 740
Балансова стойност	66 544	71 680

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

кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31.12 2025 г. Групата е предоговорило условията по вземания с изтекъл падеж.

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

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

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

35.3 Други рискове

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

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

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени е сериозен риск, пред който е изправена Групата, защото дейността ѝ не се влияе пряко на промените във времето.

35.4 Анализ на ликвидния риск

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

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

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	6 783	56 783	34 854	6 653
Задължения по лизингови договори	41	18	-	-
Търговски и други задължения	2 446	629	614	-
Общо	9 270	57 430	35 468	6 653

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	6 649	56 649	37 534	16 432
Задължения по лизингови договори	52	52	62	-
Търговски и други задължения	1 192	329	914	-
Общо	7 893	57 030	38 510	16 432

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

36 Оценяване по справедлива стойност

36.1 Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	2	4 080	-	4 082
Некотиранни капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	2	4 080	1 030	5 112

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	4 265	-	-	4 265
Договорни фондове	-	5 445	-	5 445
Некотиранни капиталови инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	4 265	5 445	1 030	10 740

През отчетния период има значим трансфер на борсова инвестиция от Ниво 1 в Ниво 2 в размер на 4 080 хил. лв., поради липса на активен пазар.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) Борсови капиталови инструменти

Борсовите капиталови инструменти представляват акции, котиранни на БФБ, чиято справедлива стойност се определя по последно публикувана цена затваря на Българска фондова борса.

б) Капиталови инструменти на чуждестранни пазари

Капиталови инструменти на чуждестранни пазари представляват инвестиции в акциите на чуждестранен инвестиционен фонд от затворен тип. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством коригирани пазарни котировки.

в) Дялове в договорни фондове

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

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи на Групата, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване.

Вид на финансовия инструмент	Справедлива стойност към 31.12.2025 г. (хил. лв.)	Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключовите ненаблюдаеми данни и справедливата стойност	Диапазон (средно-претегл. стойност)
Акции издадени от чуждестранни емитенти	1 030	Исторически борсови цени за период от три години	Промяна в борсови пазарни цени	Значителни отрицателни корекции в стойността на пазарните цени ще доведе до по-ниска справедлива стойност на инструмента	Неприложимо

37 Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата е осъществила следните инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Придобит инвестиционен имот в размер на 6 738 хил. лв., като непарична транзакция представляват 6 555 хил. лв., платени в предходен отчетен период, като аванс за придобиване на имот (пояснение 9 и 13).

38 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

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

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

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

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

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

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

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2025 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 49% (31 декември 2024 г.: 52%);
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се

разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31 декември 2025 г. това съотношение е в размер на 1.74 (31 декември 2024 г.: 1.11);

- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2025 г. това съотношение е в размер на 1.26 (31 декември 2024 г.: 1.46) на база на финансовия отчет.

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

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	118 008	117 179
Дълг	113 051	124 943
- Пари и парични еквиваленти	(211)	(281)
Нетен дълг	112 840	124 662
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:0.96	1:1.06

Изменението на коефициента на задлъжнялост през 2025 г. се дължи главно на намалението на дълга.

39 Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Към 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството майка е превалутиран на 35 179 676.58 евро, разпределени в 68 979 758 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от € 0.51 (петдесет и един) евроцента всяка.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирана необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

40 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 30.04.2026 г.

**Годишен консолидиран доклад за дейността на управлението на
“Велграф Асет Мениджмънт” АД
за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.**

Настоящият консолидиран годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, като обхваща период от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г.

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

I. Информация за Групата

„Велграф Асет Мениджмънт” АД е акционерно дружество със седалище гр. София.

Адрес на управление: бул. „Брюксел” № 1

ЕИК 101279376

E-mail: office@velgraf.com

Дружеството майка е създадено чрез сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството майка Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

1. Предмет на дейност

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

Към 31.12.2025 г. дейността на дъщерните дружества е в сферата на недвижимите имоти и е дефинирана както следва:

- Балкан Риъл Истейт Девелопмент ЕООД, Скопие - Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/;
- Прайм Мол Русе ЕООД - Управление на недвижими имоти;
- И Ар Джи Капитал АДСИЦ - Секюритизация на имоти.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2025 г. е 23.

Цел и стратегия

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

Спазвани политики на Групата по отношение на бъдещото и развитие са:

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

Собственост и структура на Групата

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

	31.12.2025	
	Брой акции	%
Кибул ЕООД	17 771 191	25.76
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59
Други физически и юридически лица	39 210 265	56.84
	68 979 758	100.00

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

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

Съвет на директорите:

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

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

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

2. Важни събития, настъпили през 2025 г.

- През 2025 г. бе представена в Комисията по финансов надзор следната информация:
 - Заверен от регистриран одитор финансов отчет за 2024 г.
 - Одиторски доклад;
 - Счетоводна политика и обяснителни бележки (оповестявания към финансовия отчет);
 - Годишен доклад за дейността съгласно чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100 „н“ ЗППЦК и друга информация по Наредба № 2 – приложение 2 и Приложение 3.
 - Декларация за корпоративно управление.
 - Програма за прилагане на международно признатите стандарти;
 - Форми на финансови отчети, одобрени от зам. председателя, ръководещ управление „Надзор по инвестиционната дейност“ към КФН и БФБ.

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

• Въпроси във връзка с климата

Приоритетна цел на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите му. Ръководството на Групата започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление, като по този начин се стреми да намали бъдещите си разходи и да въведе бизнеса в крак със съвременните технологии и развитие. За постигането на тази цел през 2025 г. Групата продължава да работи в следните насоки:

- Намаляване на консумацията на природни ресурси;
- Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ;
- Намаляване на консумацията на енергийни ресурси;
- Опазване и възстановяване на околната среда.

Велграф Асет Мениджмънт АД прилага изискванията на Регламента за Таксономия/Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския Парламент и на Съвета, както и техническите критерии посочени в Делегиран Регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията, с цел спазване на заложената степен на екологична устойчивост на икономическата дейност, критерии и показатели в своята дейност, за да може тя да се квалифицира като екологично устойчива и допринасяща за постигане на следните екологични цели:

- смекчаване на изменението на климата;
- адаптиране към изменението на климата;
- устойчиво използване и опазване на водните ресурси;
- преход към кръгова икономика;
- предотвратяване и контрол на замърсяването;
- защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми.

Политиката на Групата по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД е съставна част от Програмата за бъдещето развитие.

Според Ръководството на Групата овладяването на рисковете и възможностите, създава основата за повишаване ефективността на Система за Управление на Околната Среда (СУОС), за постигане на по-добри резултати и предотвратяване на евентуални негативни последици за околната среда. В тази връзка се планират и прилагат действия за овладяване на рисковете и възможностите, с последващо изграждане на Програми за опазване на околната среда, Планове

за мониторинг и контрол на процесите и планиране на Фирмените цели за съответния краткосрочен и/или дългосрочен период.

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

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрене;
- да осигури спазването на изискванията на нормативната база;
- да осигури повече ангажираност от страна на висшето ръководство относно резултатността на СУОС.

Към 31 декември 2025 г. Велграф Асет Мениджмънт АД не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2025 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестовете за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи.

Велграф Асет Мениджмънт АД не е предприятие, което съгласно Закона за енергийна ефективност, подлежи на задължително обследване за енергийна ефективност. Съгласно чл. 57, ал.1, обследването за енергийна ефективност има за цел да определи специфичните възможности за намаляване на енергийното потребление и да се препоръчат мерки за повишаване на енергийната ефективност. Въпреки това, Велграф Асет Мениджмънт АД е предприело стъпки за сертификация и издаване на технически и енергийни паспорти на притежаваните от него сгради съгласно Наредба 5 на МРРБ от 28.06.2006 г. за техническите паспорти. На базата на обследванията, направени във връзка с издаването на техническите и енергийни паспорти, бяха внедрени следните енергоспестяващи мерки:

- ЕСМ 01. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни LED осветления в 91% от сградния фонд и складовите площи.
- ЕСМ 02. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни LED осветления в 100% от външното осветление на територията на сградите и складовите площи.
- ЕСМ 03. Оптимизиране енергоконсумацията във всички сгради чрез внедряване на автоматични прекъсвачи на осветлението на база присъствие в помещенията.
- ЕСМ 04. Модернизация на осветителни системи с нови енергийноефективни LED осветления
- ЕСМ 05. Подмяна на климатични и чилърни системи и реконструкция на охладителните системи в част от офисните сгради с нови системи с висок КПД.

През последните отчетни периоди бяха постигнати следните резултати:

Намаляване емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ

За целите на определянето на енергийните характеристики на сградите те се разглеждат като интегрирани системи, в които разходът на енергия е резултат на съвместното влияние на следните основни компоненти:

1. сградните ограждащи конструкции и елементи;
2. системите за осигуряване на параметрите на микроклимата;
3. вътрешните източници на топлина;
4. обитателите;

5. климатичните условия.

Еталонният коефициент F_i на екологичен еквивалент на електрическа енергия е определен в Приложение 3 от НАРЕДБА № Е-РД-04-2 от 22.01.2016 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите и е равен на 819 g CO₂/kWh.(0.819 kg CO₂/kWh)

Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2024 година	862 611 kWh/год
Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2025 година	861 449 kWh/год
Икономия на електрическа енергия вследствие прилагане на ЕСМ	1 162 kWh/год
Еталонен коефициент на екологичен еквивалент на електрическа енергия.	$F_i = 819 \text{ g CO}_2/\text{kWh}$
Потенциал за намаляване емисиите на парникови газове (в еквивалент ton CO ₂):	$\text{kWh/год} \times 0.819 \text{ kg CO}_2/\text{kWh} / 1000$ $= 9.51 \text{ ton CO}_2 / \text{год.}$

Към 31 декември 2025 г. Велграф Асет Мениджмънт АД не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 31.12.2025 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестовете за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи.

- **Макроикономически ефекти.**

По данни на Националния статистически институт през декември 2025 г. месечната инфлация в България е 0.1%, а годишната инфлация достига 5.0%. Средногодишната инфлация за периода януари – декември 2025 г. е 4.6%, което представлява ускорение спрямо 2024 г.

Инфлационният натиск през 2025 г. се увеличава основно поради по-високите цени на услугите, хранителните стоки и някои административно определяни цени, както и поради по-силното вътрешно търсене. Според БНБ средногодишната инфлация, измерена чрез ИПЦ (Индекси на потребителските цени) се ускорява до 3.6% през 2025 г.

Макроикономическата среда в основните търговски партньори на България от ЕС остава нестабилна през 2025 г. Външното търсене остава сравнително слабо, а поради специфични за страната фактори ограничаващи износа, се очаква нетният износ да има отрицателен принос към растежа на БВП през 2025 г. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и значителния дял на износа в БВП, се очаква ограниченото външно търсене да продължи да оказва влияние върху реалната икономическа активност, като макроикономическите прогнози на Министерството на финансите са за ускоряване на икономическия растеж до 3% през 2025 г., подкрепен основно от вътрешното търсене и публичните разходи.

Цените, които дружеството може да предложи на своите клиенти са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара. Ръководството на дружеството цели да постигне оптимизиране на разходите и приходите, за да постигне подобряване на икономическите резултати въпреки макроикономическите ефекти.

- **Промени в контролни и управителни органи**

През 2025 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на Групата.

- **Увеличение на капитала**

През 2025 г. няма увеличение на акционерния капитал на Велграф Асет Мениджмънт АД.

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

- **Преобразуване в Групата**

През 2025 г. няма взети решения за преобразувания в Групата и извършване на структурни промени.

- **Общи събрания**

На 30.06.2025 г. бе проведено редовно Общо събрание на акционерите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с което бяха приети докладът за дейността за 2024 г., докладът на независимия одитор за 2024 г., одитираният финансов отчет за 2024 г. и бе избран регистриран одитор на финансовия отчет за 2025 г.

- **Вътрешна информация**

Вътрешната информация за Велграф Асет Мениджмънт АД по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през 2025 година е публикувана:

- на електронната страница на дружеството [Velgraf.com](https://www.velgraf.com) в раздел „За акционери“ - <https://www.velgraf.com>,
- както и в медията [Infostock.bg](https://www.infostock.bg) - <https://www.infostock.bg/infostock/control/statements/1VXA>, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация.

3. Преглед на дейността

Дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързана с отдаване под наем на обекти за различни цели, като повечето клиенти са малки и средни предприятия.

През 2025 г. е направен тест за обезценка на нефинансови активи и репутация на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. На база на извършения тест, Ръководството е отчетло 110 хил. лв. обезценка на репутация.

През отчетния период Групата не е имала необходимост да освобождава персонал.

Групата редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадала в просрочие.

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

• **Основни финансово-икономически показатели**

Показател	2025 г.	2024 г.	изменение
Общо приходи от дейността (хил. лв.)	7 975	7 287	688
Общо разходи от дейността (хил. лв.)	(4 584)	(4 349)	235
Текуща печалба/загуба преди данъци (хил. лв.)	600	(598)	1 198
Текуща печалба/загуба за годината след данъци (хил. лв.)	329	(631)	960
Обща сума на активите (хил. лв.)	231 059	242 122	(11 063)
Дълготрайни активи	145 078	138 958	6 120
Краткотрайни активи (хил. лв.)	85 981	103 164	(17 183)
Обща сума на пасивите и собствен капитал (хил. лв.)	231 059	242 122	(11 063)
Обща сума на пасивите	113 059	124 943	(11 884)
Краткосрочни пасиви (хил. лв.)	68 471	66 893	1 578
Дългосрочни пасиви (хил. лв.)	44 580	58 050	(13 470)
Нетен оборотен капитал	17 510	36 271	(18 761)

Като структура пасивите се разделят на:

- дългосрочни 44 580 39.43 %
- краткосрочни 68 471 60.57 %

Нетният оборотен капитал е положителен и е в размер на 17 510 хил. лв., като е намалял в сравнение с предходния отчетен период с 18 761 хил. лв.

• **Анализ на активите**

Всички активи, включени в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2025 г., са в размер на 231 059 хил. лв., съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в консолидирания отчет за финансовото състояние. Всички активи, включени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените и такива, одобрени от общото събрание на акционерите:

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

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

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

на 10 март 2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от новопридобитите дъщерни предприятия и комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.

- Към 31.12.2025 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 103 973 хил. лв. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.
- Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по получени банкови заеми, е представена, както следва:

**Сгради
хил. лв.**

Балансова стойност към 31.12.2025 г.	64 850
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	67 632

- Текущите активи към 31.12.2025 г. са в размер на 85 981 хил. лв., от които краткосрочни финансови активи в размер 45 322 хил. лв., аванси за придобиване на инвестиции 10 079 хил. лв., аванси за придобиване на имоти 9 702 хил. лв. и търговски и други вземания 18 310 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 2 357 хил. лв. и парични средства в размер на 211 хил. лв.

Управлението на Групата няма намерение в рамките на 2025 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

• **Анализ на пасивите**

- Собственият капитал на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2025 г. е в размер на 118 008 хил. лв. (в т.ч. 1 525 хил. лв. неконтролиращо участие), като се е увеличил с 829 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 117 179 хил. лв.
- Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството майка. Към 31.12.2025 г. акционерният капитал, посочен в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на Групата /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2025 г. са в размер на 113 051 хил. лв.

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

Групата “Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние към 31.12.2025 г.

• **Консолидиран отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход**

През разглеждания период към 31.12.2025 г. приходите от продажби на услуги, свързани с имоти, които са отразени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата, са в размер на 7 415 хил. лв.

Приходи от услуги

Групата има една основна категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем на инвестиционни имоти. Групата е реализирала и други приходи в размер на 560 хил. лв., както и финансови приходи в размер на 1 815 хил. лв.

Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите реализирани за 2025 година е 75.74%.

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 491	5 897
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	<u>7 415</u>	<u>6 831</u>

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са отбелязали леко увеличение през текущата година и са се увеличили спрямо данните от предходния отчетен период с 584 хил. лв.

Други приходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от неустойка по договори	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	109	2
Други	51	54
	<u>560</u>	<u>456</u>

Групата е реализирала приходи от начислени неустойки по предоставени вземания, които към 31 декември са в просрочие. Приходите са в размер на 400 хил. лв. (2024 г.: 400 хил. лв.).

Разходи

Разходите по икономически елементи за 2025 г. са в размер на 4 584 хил. лв. и са разпределени, както следва: разходи за материали – 375 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 173 хил. лв., разходи за персонала – 781 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи – 889 хил. лв., разходи за обезценка на финансови активи в размер на 73 хил. лв. и други разходи в размер на 1 293 хил. лв.

Финансовите разходи за периода са в размер на 4 606 хил. лв.

Групата е реализирала печалба от дейността /преди данъци/ в размер на 600 хил. лв.

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

Сделки със свързани лица

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

През 2025 г. Групата е била страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	65	30
начислени лихви по предоставени заеми	105	98
възстановени суми по предоставени заеми	102	241

➤ **Сделки с ключов управленски персонал**

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	157	145
Разходи за социални осигуровки	18	17
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>175</u>	<u>162</u>

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи вземания		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	805	735
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(244)	(732)
Общо вземания от свързани лица	<u>2 357</u>	<u>1 801</u>

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

4. Законодателство и договореност

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

5. Тенденции, събития и рискове през 2025 г., за които има голяма вероятност да оказат влияние върху дейността на Групата.

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

Рисковете, свързани с военния конфликт в Украйна и ескалацията на напрежението, свързано с конфликта в Иран биха могли да повлияят върху дейността на Дружеството, във връзка с непреките последици от ефекта върху доверието на бизнеса и потребителите и на пазарите на суровини.

Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно

бъдещите икономически условия. Ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност на предприятието.

Анализ на пазарния риск

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро, не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Към 01.01.2026 година държавата въведе еврото като официална валута на Република България.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 1.29 % (за 2024 г.: 1,29 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 3,78 % (за 2024 г.: 3,78 %) и 6 месечен Euribor в размер на 2,20% (2024 г.: 3,53%).

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

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на	намаление на	увеличение на	намаление
Заеми (+/- 1.29%)	(867)	867	(867)	867
Заеми (+/- 3.78%)	(22)	22	(22)	22
Заем EUR(+/- 2.20%)	(4 663)	4 463	(4 463)	4 463
31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на	намаление на	увеличение на	намаление
Заеми (+/- 1.29%)	(901)	901	(901)	901
Заеми (+/- 3.78%)	(6)	6	(6)	6
Заем EUR(+/- 3.53%)	(35)	35	(35)	35

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	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	61 432	60 940
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 112	10 740
Балансова стойност	66 544	71 680

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

Към 31.12 2025 г. Групата е предоговорило условията по вземания с изтекъл падеж.

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	6 783	56 783	34 854	6 653
Задължения по лизингови договори	41	18	-	-
Търговски и други задължения	2 446	629	614	-
Общо	9 270	57 430	35 468	6 653

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

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	6 649	56 649	37 534	16 432
Задължения по лизингови договори	52	52	62	-
Търговски и други задължения	1 192	329	914	-
Общо	7 893	57 030	38 510	16 432

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

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

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

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

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

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

7. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради, отчитани като инвестиционни имоти с балансова стойност, както следва:

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	64 850
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	67 632

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции. По договор за репо сделки са предоставени, като обезпечение 39 500 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд.

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

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Към 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството майка е превалутиран на 35 179 676.58 евро, разпределени в 68 979 758 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от € 0.51 (петдесет и един) евроцента всяка.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

Вероятно бъдещо развитие на предприятието

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

Стратегията на Групата за развитие предвижда, изградената система за вътрешен контрол и системата 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.

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

С оглед направената оценка на очакваните потоци, съгласно финансовия бюджет за 2026 г. и на продължаващата подкрепа на основните акционери, ръководството декларира, че Групата ще продължи дейността си за погасяване задълженията си към кредиторите и закупуване на нови имоти.

Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

Групата през 2025 г. не е извършвала действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

- **Информация по чл. 187 „д“**

а) Велграф Асет Мениджмънт АД не е придобивал или прехвърлял собствени акции през 2025 г.;

б) Велграф Асет Мениджмънт АД не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247 от Търговския закон

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	157	145
Разходи за социални осигуровки	18	17
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>175</u>	<u>162</u>

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

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

- Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество
 - Румен Цонков - не притежава
 - Лидия Петрова - не притежава
 - Цветелина Пеева - не притежава
- Участието в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети
 - Румен Цонков - Управител на “Кибул” ЕООД, Изпълнителен директор и член на СД на “И Ар Джи Капитал - 3” АДСИЦ, Изпълнителен директор и член на СД на “Дару Инвест” ЕООД
 - Лидия Петрова - не участва
 - Цветелина Пеева - управител на “Ай Ти Системс Консулт” ЕООД

Информация за наличието на клонове на Групата

Групата няма налични клонове.

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

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

Информация за основните нематериални ресурси и обяснение относно начина, по който бизнес моделът на предприятието зависи от тях, както и начина, по който тези ресурси са източник за създаване на стойност за предприятието.

Директива 2013/34/ЕС не изисква оповестяването на информация за нематериални ресурси, различни от нематериалните активи, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние. Велграф Асет Мениджмънт АД няма налични нематериални активи. Единствено репутацията може да представлява нематериален ресурс, различен от нематериални активи. Поради тази причина ръководството на Групата счита, че наличната оповестена информация в годишния консолидиран финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД съдържа необходимата информация за нематериалните активи, вкл. репутация към 31 декември 2025 г.

8. Информация за използваните от Групата финансови инструменти

8.1. Акциите на Велграф Асет Мениджмънт” АД се търгуват на БФБ с Борсов код: VAM и присвоен ISIN: BG11000010104.

- За периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. на БФБ са сключени 194 сделки за 2 152 910 лота /1 лот = 1 акция/
- Минимална цена: 4.82 лева / 2.464 евро;
- Максимална цена: 5.10 лева / 2.608 евро;
- Средна цена: 4.914 лева / 2.512 евро.

Велграф Асет Мениджмънт АД има издаден LEI код 8945007S2O5Q8ERIPD19, съгласно изискването Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012.

8.2. Облигациите на Велграф Асет Мениджмънт АД от първата облигационна емисия се търгуват на БФБ с борсов код VAMB и присвоен ISIN: BG2100006209

За периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. на БФБ са сключени сделки за 1 534 лота /1 лот = 1 облигация/

- Минимална цена: 100.10% от номиналната стойност;
- Максимална цена: 100.10% от номиналната стойност;
- Средна цена: 100.10% от номиналната стойност.

8.3. Облигациите на Велграф Асет Мениджмънт АД от втората облигационна емисия се търгуват на БФБ с борсов код VAMC и присвоен ISIN: BG2100003824

За периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. на БФБ са сключени сделки за 330 лота /1 лот = 1 облигация/

- Минимална цена: 100.10% от номиналната стойност;
- Максимална цена: 100.10% от номиналната стойност;
- Средна цена: 100.10% от номиналната стойност.

**ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1, ЧЛ. 11, Т. 1, ЧЛ. 21, Т. 1,
 БУКВА "А" И Т. 2, БУКВА "А"**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

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

Имоти	Годишен приход (хил. лв.)
Адм. сграда Ж.Кюри	820
Летище	443
Работни места	1425
Хасково	187
с. Рогош	182
Шабла	28
Провадия	50
Шумен	173
ЦКБ Омуртаг	0
ЦКБ Пазарджик	80
ЦКБ Варна - Сливница	50
ЦКБ Балчик	162
ЦКБ Варна - Отец Паисий	47
ЦКБ Бургас	69
Габрово	57
Търговище	129
Силистра	129
Видин	25
Илиянци	10
Тервел	146
Ловеч	59
Луковит	2
Генерал Тошево	91
Благоевград	130
Варна	286
Сливен	123
Автошкола Варна	482
ЦКБ Плевен	177
ЦКБ Русе	120
ЦКБ Люлин	134
ЦКБ Разград	94
ЦКБ Велико Търново	93
ЦКБ АД, Пловдив	184
Нова Загора - хлебозавод	31
БРИД – Република Северна Македония	273
Общо:	6 491

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

Имоти	Годишен приход (хил. лв.)
Благоевград	46
Варна	596
Горна Оряховица	10
Ловеч	12
Луковит	10
Плевен	49
Свиленград	38
Севлиево	21
Силистра	20
Сливен	21
Стара Загора	22
Тетевен	16
Шумен	63
Общо:	924

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

Групата има една основна категория приходи от услуги, свързана с инвестиционни имоти – отдаване под наем и управление. Групата е реализирала и други приходи в размер на 560 хил. лв., от които 400 хил. лв. представляващи неустойка за неизпълнение и отписани задължения с изтекъл давностен срок в размер на 109 хил. лв., както и други в размер на 51 хил.лв. Общо те представляват 7.02% от общата сума на приходите..

Общата сума на приходите от наем, съотнесена към общата сума на приходите реализирани за 2025 година е 75.74. През 2025 г. Групата не е извършвала продажби на инвестиционни имоти.

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 491	5 897
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	7 415	6 831

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Групата са се увеличили спрямо данните от предходния отчетен период с 584 хил. лв.

Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от неустойка по договори	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	109	2
Други	51	54
	560	456

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

Дружество	Приходи	Дял %/
ПОК Съгласие	900	12.13

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2025 г. Групата е била страна по сделки, които биха били от съществено значение за бъдещето му развитие съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК:

- На 31.01.2025 Групата е продало притежаваните от него 407 000 дяла в Договорен фонд Навигатор Плюс за цена 433 862 лева.
- На 20.02.2025 Групата е продала притежаваните от него дялове в НДФ Конкорд-7 Саут, НДФ Динамик, ДФ Плюс, Конкорд Фонд-8 Алтернативен Инвестиционен фонд, ДФ Навигатор Плюс, ДФ ЦКБ Актив, ДФ Престиж, ДФ Прайм Асетс, ДФ Куест Вижън, ДФ ЦКБ Лидер и ДФ Прогрес за обща цена 5 031 289 лева.
- На 04.04.2025 г. Групата е закупила от „Премиер Фонд“ АДСИЦ имот, представляващ офисна сграда, находяща се в гр. Добрич, ул. „Трети март“ №47 за цена в размер на 6 738 161 лв.
- На 11.08.2025 е закупен имот – УПИ 68134.709.31, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1 за сума в размер на 557 хил. лв.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През 2025 г. Групата няма сключени сделки извън обичайната му дейност, които да се отклоняват от пазарните условия.

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

През 2025 г. Групата е била страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Сделки със собственици:		
плащания по предоставени заеми	65	30
начислени лихви по предоставени заеми	105	98
възстановени суми по предоставени заеми	102	241

➤ **Сделки с ключов управленски персонал**

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати, включително бонуси	157	145
Разходи за социални осигуровки	18	17
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>175</u>	<u>162</u>

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Текущи вземания		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	805	735
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(244)	(732)
Общо вземания от свързани лица	<u>2 357</u>	<u>1 801</u>

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

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

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

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

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

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите

в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

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

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2025 %	2024 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Управление на недвижими имоти	100%	100%
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.60%	81.60%

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

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2025	2024	2025	2024	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	18.60%	18.60%	(7)	(3)	1 525	1 532

През 2025 г. и 2024 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

По договори за банков кредит е учреден особен залог на 1 590 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ. По репо сделки са предоставени 105 300 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал-3 АДСИЦ.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата през представените отчетни периоди включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	28 477	30 379
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 380)	(2 253)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност	26 097	28 126
Предоставени заеми	14 546	13 565
Коректив за очаквани кредитни загуби	(433)	(408)
Балансова стойност предоставени заеми	14 113	13 157
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	40 210	41 283
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	4 082	4 265
Договорни фондове	-	5 445
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 112	10 740
Общо краткосрочни финансови активи	45 322	52 023

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г., в размер на 28 477 хил. лв. (2024 г.: 30 379 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва варираща между 4% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2026 г. Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г. в размер на 14 546 хил. лв. (2024 г.: 13 565 хил. лв.). Заемите са отпуснати при годишен лихвен процент между 3.5% и 4%.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 661)	(2 574)
Реинтегриране на обезценка	11	65
Загуба от обезценка	(163)	(152)
Салдо към 31 декември	(2 813)	(2 661)

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции. По договор за репо сделки са предоставени, като обезпечение 39 500 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към дата на последния работен ден на борсата. Капиталови инструменти на чуждестранни пазари представляват инвестиции в акциите на чуждестранен инвестиционен фонд от затворен тип. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством коригирани пазарни котировки. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

През 2025 г. заемите, отразени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включват банкови и облигационни заеми. Текущите финансови пасиви на Групата представляват:

Финансови пасиви	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	105 073	117 264
Задължения по лизингови договори	59	166
Търговски и други задължения	3 689	2 435
	108 821	119 865

Получени заеми от финансови предприятия:

Договори за банков кредит

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

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

2. Договор за банков кредит за сума в размер на 500 000 лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0.7 пункта.

Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

3. Договор за банков кредит за сума в размер на 17 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка 1.41 пункта но не по-малко от 2.2%.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр. Балчик, ул. Приморска, банков офис и трезор; гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище; гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда; гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод; гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда; гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради; гр. София, ж.к. Люлин, банков клон; гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения; гр. Тервел, ул. Св. Св. Кирил и Методий 6, сграда; гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, страда; гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение; гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда; гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

4. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент от 15.06.2023 г. за сума в размер 50 000 000 лв., с краен срок на погасяване 15.06.2028 г. Кредитът е с лихва, в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 3.3%.

Обезпеченията по заема са: Поземлен имот с площ 4545 кв.м., находящ се в гр. София, район Слатина, Административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1, заедно с офиси и телевизионно студио, заедно с УПИ III от кв. 2 м. Летищен комплекс.

Поземлени имоти УПИ XXIV, XXV, XXVI, XXIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, находящи се в гр. София, местност Летищен комплект; Административно – делова сграда, находяща се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31; Обект Автошкола, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна № 12;

Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Варна, ул. Съборни; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Разлог, ул. Христо Ботев № 5; Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Шумен пл. България № 2, ет. 1

И особен залог на 1 495 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции от капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ.

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

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

6. Договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 21.02.2024 г. за сума в размер на 2 750 000 лв. с цел: за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Брюксел 1 и заплащане разходите по придобиването му, с краен срок на погасяване 21.02.2036 г. Кредитът е с лихва в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК плюс надбавка от 2.2 пункта, но не по-малко от 3.4.

Обезпеченията по заема са: недвижим имот, двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1.

7. Договор за банков кредит за инвестиционни средства с променлив лихвен процент от 11.08.2025 г. за сума в размер на 581 000 лв. с цел: закупуване на имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1 и плащане на всички такси по сделката. Кредитът е с лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,3%. Към момента на сключване на договора в размер на 4,4%.

Обезпеченията по кредита са: застраховка Финансов риск и първа поред ипотeka на Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1.

8. Групата има и действащ овърдрафт с лихвен процент Променлив лихвен % = РЛПККК 1.29 +2.01 или не по-малко от 3.3%

Групата има получен и облигационен заем със следните параметри

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият 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.

На 19.09.2024 г. Групата е издала 5 000 бр. обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият размер на емисията е 5 000 хил. евро (9 779 хил. лв.). Годишният лихвен процент е плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00%), като

общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

За изплащане на главницата първа, втора и трета година – гратисен период без погашения.

От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 500 000 (петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Предоставените краткосрочни заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г. в размер на 14 546 хил. лв. Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 3.5% и 4% и падежи в рамките на 2026 година.

През отчетния период Групата не е предоставяла дългосрочни заеми, включително и гаранции и/или поемане на задължения към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица.

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

През отчетния период няма издавана нова емисия облигации.

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

Неприложимо.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През отчетната 2025 г. Групата е обслужвала задълженията си в уговорените срокове и или е сключвала споразумения за разсрочването им.

Краткосрочните активи значително превишават краткосрочните пасиви, което показва че Групата разполага с достатъчно ресурси за покриване на краткосрочните си задължения.

Управителните органи на Групата прилагат програмата за подобряване на финансовата дисциплина относно оптимизиране събираемостта на паричните средства, както и реализиране на възможности за привличане на оборотен капитал.

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

Предположенията за възможностите за реализация на инвестиционните намерения са направени на база оценка на разходите, въз основа на историческата финансова информация, състоянието на текущите разходи и прогноза за разходите до края на годината, както и приходите от цялостната дейност на Групата и възможностите за увеличаване на привлечения капитал. Основната част от приходите на Групата ще се формират от отдаването на имоти под наем, в съответствие с търсенето и предлагането. Инвестиционните намерения на Групата са изготвени на база анализ на съществуващите сгради, оборудване, необходимостта от преустройство, реконструкция и модернизация. Съобразена е и възможността за финансиране за 2025 г., и през следващите години, на база начисляваните амортизации и възможно финансиране на нови имоти, оборудване и другите инвестиционни мероприятия. Предвижда се използването на собствени ресурси на Групата. През отчетната 2025 г. предметът на дейност на Групата е непроменен. Стратегията е насочена предимно към увеличаване на пазарния дял чрез закупуване на нови имоти, подходящи за основната дейност на Групата, оптимизиране на разходите, постигане на положителни финансови резултати, а от там и повишаване на доходността.

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

Няма промяна на основните принципи на управление.

15. 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 рисковете.

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

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

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

- Внедряване на системи и програми за повишаване на квалификацията и професионалните умения на заетите в групата на холдинга.

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

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

През 2025 г. няма промяна в състава на управителните и контролните органи на Групата.

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават опции върху негови ценни книжа.

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

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

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

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

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

Преслав Живков
Р. България,
София, бул. „Брюксел” №1
0882 548 324
email: p.zhivkov@velgraf.com

21. Нефинансова декларация по чл. 48 и чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл. 51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.

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

същия закон.

22. Друга информация по преценка на Групата.

С приемането на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията от 6 юли 2021 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския парламент и на Съвета чрез определяне на съдържанието и представянето на информацията, която трябва да бъде оповестявана от предприятията, обхванати от член 19а или 29а от Директива 2013/34/ЕС, по отношение на екологично устойчивите икономически дейности предоставяме следната информация.

Приоритетна цел на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда като резултат от дейностите на Групата.

За постигането на тази цел през 2025 г. Групата работи в следните насоки.

Намаляване на консумацията на природни ресурси. 1.2 Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ. 1.3 Намаляване на консумацията на енергийни ресурси. 1.4 Опазване и възстановяване на околната среда.

Дружеството майка Велграф Асет Мениджмънт АД спазвайки Регламента за Таксономия, /Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския Парламент и на Съвета е започнала оценка и проверка с помощта на техническите критерии посочени в Делегиран Регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията, с цел установяване степента на екологична устойчивост на икономическата дейност на Групата е разработило програма със критерии и показатели за своята дейност ,за да може както и дали тя се квалифицира като екологично устойчива и допринасяща за постигане на следните екологични цели: а) смекчаване на изменението на климата; б) адаптиране към изменението на климата; в) устойчиво използване и опазване на водните ресурси; г) преход към кръгова икономика; д) предотвратяване и контрол на замърсяването; е) защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми. С помощта на техническите критерии се оценява дали дейността на Групата се квалифицира като допринасяща съществено за смекчаването на изменението на климата или за адаптирането към изменението на климата, и дали дейността не нанася значителни вреди във връзка с постигането на някоя от другите екологични цели.

Въз основа на Делегиран регламент 2021/2139 г., беше направена преценка относно допустими за таксономията икономически дейности в рамките на Групата. Икономическата дейност на Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло не попада в обхвата на дейностите, регламентирани с Делегиран регламент 2021/2139 г., респективно – в обхвата на таксономията.

Политиката на Групата по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея е съставна частта от Програмата за развитието му.

В Групата е изградена сертифицирана функционираща Система за Управление на Околната Среда /СУОС/. Съгласно изискванията на тази система в Групата са определени и значими аспекти /въздействия/ от дейността му върху околната среда.

Ръководството на Велграф Асет Мениджмънт АД е обявило своята Политика по околна среда, която:

- е подходяща за целите и контекста на организацията, включително естеството, мащаба и въздействията върху околната среда, които оказват и биха могли да окажат дейностите, продуктите и услугите;
- осигурява рамката за създаване на целите по ОС;
- включва ангажимент за опазване на ОС, включително предотвратяване на замърсявания и други специфични ангажименти;

- включва ангажимент за изпълнение на задълженията за спазване;
- включва ангажимент за непрекъснатото подобряване на СУОС;
- е документирана, оповестена и достъпна до заинтересованите страни.

Политиката по околната среда се обявява чрез Декларация и по решение на Изпълнителния Директор.

Планирането и изпълнението на Целите гарантира изпълнението на Политиката по качество, както за да се осигури прилагане и подобрене на изискванията на СУОС.

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

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

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрене;
- да осигури спазването на изискванията на нормативната база;
- да осигури повече ангажираност от страна на висшето ръководство относно резултатността на СУОС;

Вътрешните и външни комуникации, обменът на информация, участия и консултации са определени в процедурите за управление, длъжностите и други разпоредителни документи. Вътрешните комуникационни потоци във всички посоки са определени в съответните процедури за управление на процесите. Обменът на информация, отнасяща се до ОС се документира и извършва по електронна поща и по телефон.

Тези цели се постигат чрез поставяне на разумни, постижими и икономически обезпечени цели и задачи, свързани с околната среда, като елемент от бизнес процесите на дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД. През 2025 г. Групата продължава своите дейности свързани с намаляване на консумацията на природни ресурси при осъществяване на дейността си и повишаване на енергийната ефективност. В тази насока са реализирани проекти, разработени през 2025 г. за намаляване на консумацията на ел. енергия, като са подменени осветителни уредби в сгради и офис помещения, с ново LED осветление, с цел намаляване на потреблението на електроенергия. Политиката на Групата е свързана с по-добро удовлетворяване нуждите и очакванията на клиентите и на заинтересованите страни.

- ЕСМ 01. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни LED осветления в 91% от сградния фонд и складовите площи.
- ЕСМ 02. Замяна на осветителните тела с нови енергийноефективни LED осветления в 100% от външното осветление на територията на сградите и складовите площи.
- ЕСМ 03. Оптимизиране енергоконсумацията във всички сгради чрез внедряване на автоматични прекъсвачи на осветлението на база присъствие в помещенията.
- ЕСМ 04. Модернизация на осветителни системи с нови енергийноефективни LED осветления
- ЕСМ 05. Подмяна на климатични и чилърни системи и реконструкция на охладителните системи в част от офисните сгради с нови системи с висок КПД.

През последните отчетни периоди бяха постигнати следните резултати:

Намаляване емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ

За целите на определянето на енергийните характеристики на сградите те се разглеждат като интегрирани системи, в които разходът на енергия е резултат на съвместното влияние на следните основни компоненти:

1. сградните ограждащи конструкции и елементи;
2. системите за осигуряване на параметрите на микроклимата;
3. вътрешните източници на топлина;
4. обитателите;
5. климатичните условия.

Еталонният коефициент F_i на екологичен еквивалент на електрическа енергия е определен в Приложение 3 от НАРЕДБА № Е-РД-04-2 от 22.01.2016 г. за показателите за разход на енергия и енергийните характеристики на сградите и е равен на 819 g CO₂/kWh.(0.819 kg CO₂/kWh)

Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2024 година	895 102 kWh/год
Изразходвана електрическа енергия kWh/год – 2025 година	862 611 kWh/год
Икономия на електрическа енергия вследствие прилагане на ЕСМ	32 491 kWh/год
Еталонен коефициент на екологичен еквивалент на електрическа енергия.	$F_i = 819 \text{ g CO}_2/\text{kWh}$
Потенциал за намаляване емисиите на парникови газове (в еквивалент ton CO ₂):	$\text{kWh/год} \times 0.819 \text{ kg CO}_2/\text{kWh} / 1000$ $= 9.51 \text{ ton CO}_2 / \text{год.}$

V. Декларация за целесъобразност и корпоративно управление

Консолидирана декларация за корпоративно управление

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

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

ДЕКЛАРИРАМ :

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

Националният кодекс за корпоративно управление в Групата е утвърден от Съвета на директорите. Не се прилагат други практики на корпоративно управление в допълнение на приетия от Групата Национален кодекс за корпоративно управление.
Групата спазва по целесъобразност всички правила на Кодекса за корпоративно управление.

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

1. Органи за управление

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

- Правомощията и начина на работа на Съвета на директорите се определят от Устава на Групата, Правилника за работа на Съвета на директорите и Договорите за овластяване и възлагане на управлението на Изпълнителните директори.

Функции и задължения

Функциите и задълженията на Съвета на директорите са описани в настоящата декларация.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите:

- Общото събрание на акционерите на Велграф Асет Мениджмънт АД избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно Устава на Дружеството майка;
- При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на Групата;

Структура и компетентност

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

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

Възнаграждения

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

Конфликт на интереси

- Членовете на Съвета на директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси.
- Членовете на Съвета на директорите осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица;
- Членовете на Съвета на директорите следят за избягване на конфликти на интереси при сделки със заинтересовани лица и разкриване на информация при възникване на такива;
- Членовете на Съвета на директорите оповестяват данни за себе си и представят изискуемите от нормативните уредби декларации.
- Комитети
- Работата на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД се подпомага от Одитен комитет;
- Одитният комитет е преизбран с мандат от 3 г. на Общо събрание на акционерите проведено на 30.06.2025 г. и е в състав:
 1. Йорданка Миткова Флорева
 2. Надежда Михайлова Георгиева
 3. Стиляна Иванова Герова

2. Одит и вътрешно-фирмен контрол

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

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

3. Защита на правата на акционерите

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

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

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

4. Разкриване на информация

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

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

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

5. Заинтересовани лица

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

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

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

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

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

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

- Групата спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане;
- в Групата се спазват инструкциите и насоките на висшето ръководство по отношение на отчетността и документацията;

- налице е изискваната ефективност и ефикасност на финансово-счетоводния процес, вкл. консолидация и документалната обосновааност;
- налице е висока степен на сигурност по опазването и поддържането на активите на Групата, вкл. и превенция от измами и грешки;
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

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

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

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

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

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

д) разработване на процедури по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, вкл. разработването на адекватни мерки и действия за тяхното минимизиране;

е) разработване и поддържане на адекватна организация на информационната система, вкл. контроли за достъп, въвеждане, обработка и извличане на данни, промени в системата, разпределение на отговорностите на заетите в нея лица, както и съхранение и опазване на целостта и истинността на данните в системата.

1. Контролна среда.

Контролната среда обхваща следните елементи: Комуникиране и налагане на почтеност и етични принципи и правила свързани с процесите на счетоводство, финансово отчитане и отчетност.

Групата прилага последователно и консервативно разработената счетоводна политика, счетоводните правила и принципи съгласно изискванията на ЗС и МСФО. Не се допуска предубеденост, субективизъм и съзнателни пропуски при изготвяне на оповестяването и приблизителните счетоводни оценки.

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

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

- > обективност;
- > безпристрастност;
- > независимост;
- > консервативност;

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

Тези принципи се прилагат на всички етапи на финансовото отчитане: при избор на счетоводна политика; при прилагане на счетоводната политика на ниво текущо счетоводно отчитане и документооборот; при счетоводно приключване и изпълнение на всички специфични за приключването действия и отчетни операции; при изготвянето и прилагането на приблизителните счетоводни оценки; при изготвянето на публичните финансови отчети и вземането на решения във връзка с тяхното съставяне, особено по отношение на достоверното представяне, цялостната структура и съдържание на отчетите особено относно оповестяванията.

Ефективността на контролите не може да надскочи почтеността и етичните ценности на хората, които ги създават, административат и наблюдават. Почтеността и етичното поведение са продукт на етичните и поведенчески стандарти на Групата, на начина, по който те са комуникирани, както и на начина, по който те се утвърждават на практика. Налагането на почтеността и етичните ценности включва действия на финансовото ръководство за елиминиране или смекчаване на стимулите или изкушенията, които биха могли да подтикнат персонала да се ангажира в непочтени, незаконни или неетични действия във връзка с финансовата отчетност и опазването на активите на Групата.

✓ Ангажимент за компетентност

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

✓ Организационна структура

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

Организационно - управленската структура на Групата се одобрява и приема от Съвета на директорите.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пазарен риск

1. Валутен риск

По - голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро, не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Към 01.01.2026 година държавата въведе еврото като официална валута на Република България.

2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК, в размер на 1.29 % (за 2024 г.: 1,29 %) и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент, в размер на 3,78 % (за 2024 г.: 3,78 %) и 6 месечен Euribor в размер на 2,20% (2024 г.: 3,53%).

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

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
Заеми (+/- 1.29%)	(867)	867	(867)	867
Заеми (+/- 3.78%)	(22)	22	(22)	22
Заем EUR(+/- 2.20%)	(4 663)	4 463	(4 463)	4 463

31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение	намаление	увеличение	намаление
Заеми (+/- 1.29%)	(901)	901	(901)	901
Заеми (+/- 3.78%)	(6)	6	(6)	6
Заем EUR(+/- 3.53%)	(35)	35	(35)	35

3. Кредитен риск

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

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

4. Ликвиден риск

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

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

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	6 783	56 783	34 854	6 653
Задължения по лизингови договори	41	18	-	-
Търговски и други задължения	2 446	629	614	-
Общо	9 270	57 430	35 468	6 653

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

•

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и хил. лв.	От 1 до 5 хил. лв.	Над 5 хил. лв.
Получени заеми	6 649	56 649	37 534	16 432
Задължения по лизингови договори	52	52	62	-
Търговски и други задължения	1 192	329	914	-
Общо	7 893	57 030	38 510	16 432

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

Основни рискове и несигурности, пред които е изправена Групата.

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

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

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

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

2. Намаление на равнището на наемите

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

намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

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

4. Повишение на застрахователните премии

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

5. Забава при придобиването на имоти

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

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Групата предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на

краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Групата са вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Групата управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

7. Зависимост на Групата от наемателите на недвижими имоти

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

8 . Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

9. Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

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

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

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

дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

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

11. Непокрити от застраховка загуби

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

12. Данъчно облагане

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

13. Други рискове

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

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

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени е сериозен риск, пред който е изправена Групата, защото дейността ѝ не се влияе пряко на промените във времето.

IV. Информация по чл.10, параграф 1, буква „в“, „г“, „е“, „з“, „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложения за поглъщане.

Информация за Групата съгласно чл.10, параграф 1, в) значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални

структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Акционер	Брой притежавани акции	%
Кибул ЕООД	17 771 191	25.76

Данни за акционерите:

Наименование: " Кибул " ЕООД Седалище: гр. София

Адрес на управление: бул. „Брюксел” 1.

През 2025 г. няма значима промяна и движение на акциите на акционерите.

Г) притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Няма акционери със специални контролни права.

Е) всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Групата финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не съществуват ограничения върху правата на глас на акционери с определен процент или брой гласове.

Няма въведени системи, при които финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

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

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

Избирането и освобождаването на членовете на СД се осъществява съгласно Устава на Групата.

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

Не са предвидени правомощия на членовете на СД да емитират или да изкупуват обратно акции. Обратно изкупуване на акции е в правомощията на Общото събрание на Акционерите на Велграф Асет Мениджмънт АД при спазване на изискванията на чл. 187 т.б от Търговския закон и разпоредбите на ЗППЦК.

Състав на Съвета на директорите

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

КОМПЕТЕНТНОСТ: съгласно Устава на „Велграф Асет Мениджмънт” АД

3. Одитен комитет

На основание чл. 40 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта Дружеството майка има избран Одитен комитет в следния състав:

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

Одитният комитет на Дружеството майка изпълнява следните функции:

- информира Съвета на директорите на Групата за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на одитния комитет в този процес; Наблюдава процесите по финансово отчитане в Групата – счетоводна политика и годишен финансов отчет - индивидуален и консолидиран, приблизителни оценки;
- представя препоръки в случай че е необходимо, с цел подобряване качеството и организацията, като с това се гарантира ефективността на финансовото отчитане в Групата;
наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по отношение на финансовото отчитане в Групата;
- наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети, индивидуален и консолидиран.
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори, избрани да одитират Групата в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, Международният етичен кодекс на професионалните счетоводители;
- наблюдава целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита и предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Групата;
- отговаря за процедурата по подбор на регистрираните одитори и препоръчва назначаването им;
- отчита дейността си пред Общо събрание на акционерите на Групата.

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

VI. Политика на многообразие

1. Описание на политиката на многообразие

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

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

2. Прилагане на политиката на многообразие

Политиката на многообразие се прилага на всички равнища на Групата - от най-висшето ръководство до работниците и служителите. Подобно управление на разнообразието не може да

съществува, без да бъде закрепено в съответен морален и правен климат в съответствие с Етичния кодекс.

Политиката на многообразие осигурява разнообразие на членовете на ръководните органи, което гарантира надеждна система за управление и контрол, а доброто корпоративно управление е основен елемент на сигурното и стабилно функциониране на Групата. Те отговарят на високите стандарти, прилагани от Групата, с цел реализиране на нейните цели и стратегии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Цели на политиката на многообразие

Успешното прилагане на политиката на многообразие има за цел:

- да осъществява културна промяна и повишаване на образователния ценз на работещите в Групата;
- да подобрява разнообразието на работната сила и културната смесица;
- да увеличава пазарните възможности, външното признание и добрия имидж на Групата;
- да спомага за привличане на висококачествен персонал;
- да спомага за намаляване на оперативните разходи чрез понижаване на текучеството на служители;
- да създава работна среда, свободна от предразсъдъци.

4. Резултати от прилагане на политиката на многообразие през отчетния период

- Висококвалифицираната, изобретателна и разнообразна работна сила е важна за бизнес успеха;
- Прилагането на политиката на многообразие има положителни последици върху репутацията и почтеността към партньорите, и към клиентите в страната и чужбина;
- Разнообразната работна сила, притежаваща висококачествени човешки умения, помага на Групата по-лесно да откликва на изискванията на своите клиенти, като подобрява тяхното обслужване и да осъществява по-добри взаимоотношения с доставчици.

Румен Цонков
/Изпълнителен директор/

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by
Rumen Goranov
Tsonkov
Date: 2026.04.30
10:06:11 +03'00'

Д Е К Л А Р А Ц И Я

Долуподписаните :

1. Румен Горанов Цонков в качеството си на представляващ на „Велграф Асет Мениджмънт” АД,
и
2. СК “Сателит Х” АД – счетоводна къща, обслужваща “Велграф Асет Мениджмънт” АД,

по чл. 100н, ал. 2, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Д Е К Л А Р И Р А М Е

1. Комплектът годишни консолидирани финансови отчети за 2025 г., които са съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на емитента;
2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на информацията, отнасяща се до важни събития, настъпили през отчетната 2025 г. и за тяхното влияние върху резултатите в годишния консолидиран финансов отчет.

Rumen
Goranov
Tsonkov

Digitally signed by
Rumen Goranov
Tsonkov
Date: 2026.04.30
10:06:35 +03'00'

.....
/Р. Цонков/
KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHELIEVA

Digitally signed by
KRISTINA VALENTINOVA
KYUSHELIEVA
Date: 2026.04.30 09:52:12
+03'00'

.....
/СК “Сателит Х” АД/

Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес бул. Княз Борис I №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София, бул. „Брюксел“ № 1

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на дружество Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни предприятия („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидирани парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, и българското законодателство.

База за изразяване на квалифицирано мнение

В консолидирания финансов отчет към 31.12.2025 г. Групата отчита финансови активи, включващи дългови инструменти по амортизирана стойност в размер на 40 210 хил. лв., оповестени в пояснение 11 „Краткосрочни финансови активи“, и вземания по договори за цесии в размер на 17 589 хил. лв., оповестени в пояснение 14 „Търговски и други вземания“. Ръководството на Групата е признало коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2025 г. в общ размер на 7 531 хил. лв. Промяната в бизнес средата през периода би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на тези финансови активи, които в консолидирания финансов отчет на Групата са представени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, като е отчетена наличната информация към датата на приблизителните оценки.

В резултат на извършените от нас одиторски процедури, ние не бяхме в състояние да оценим, доколко са подходящи преценките и допусканията на ръководството при прилагане на модела за очаквани кредитни загуби относно тези финансови активи при влошени макроикономически показатели и възможни бъдещи ефекти. Съответно, ние не получихме достатъчни и уместни одиторски доказателства относно това, дали и в какъв размер биха били необходими допълнителни корекции за загуби от обезценка на вземания по предоставени заеми и договори за цесии към 31 декември 2025 г.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпроса, описан по-долу, като ключов одиторски въпрос, който да бъде комуникиран в нашия доклад.

Тест за обезценка на репутация	
Пояснения 4.15 „Тестове за обезценка на репутация, нематериални активи, машини и съоръжения“, 4.24.1 „Обезценка на нефинансови активи и репутация“, 7 “Репутация” от консолидирания финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2025 г. Групата признава репутация в резултат на извършени бизнес комбинации през предходни години в размер на 39 868 хил. лв.</p> <p>Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно извършените тестове за обезценка на признатата репутация, взимайки предвид следните фактори:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сумата на признатата репутация представлява 17% от общата сума на активите към 31.12.2025 г.; - значимите предположения и счетоводни преценки, приложени от ръководството, за изготвяне на тестове за обезценка на призната репутация, необходими за прогнозирането на очакваните бъдещи парични потоци и приложимите дисконтови фактори и при изчисляването на възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци. <p>Пояснения 4.15, 4.24.1 и 7 към консолидирания финансов отчет представят оповестяванията относно преценките и допусканията на ръководството на Групата по отношение на призната репутация за 2025 г.</p>	<p>По време на нашия одит на консолидирания финансов отчет, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - придобиване на разбиране за процеса, прилаган от ръководството на Групата по отношение на определяне на стойността на признатата репутация; - преглед на прилаганата счетоводна политика и използвана методика за извършване на тестове за обезценка; - оценка на уместността на използваните ключови предположения, включително дисконтови фактори, очакван ръст и други ключови показатели при извършените тестове, с участието на наши вътрешни експерти чрез сравняване със средни пазарни показатели на дружества с подобна дейност и с текущите финансови показатели на Групата; - оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки по отношение на признатата репутация.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето квалифицирано мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Както е описано в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ от настоящия доклад, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно посочения в този раздел въпрос. Съответно ние не сме в състояние да достигнем до заключение дали другата информация не съдържа съществено неправилно докладване във връзка с този въпрос.

Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне;
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността, в т.ч. консолидираната декларация за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет“ по-горе;
- (б) консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно договорите за заем, по които Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни дружества са заемополучател съгласно т. 8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100н, ал. 7, т.2 от ЗППЦК.
 - в консолидирания доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно отпуснати договори за заем от Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни дружества и информация относно предоставени гаранции или поемане на задължения съгласно т. 9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100н, ал.7, т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в консолидирания доклад за дейността;
- (г) в консолидираната декларация за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Групата и средата, в която тя функционира, по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Групата във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, които са включени в консолидираната декларация за корпоративно управление на Групата, която е част от годишния консолидиран доклад за дейността.

Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те, по наше мнение, притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи XBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“ в България и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такава съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството, включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазиме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване във връзка с чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- Грант Торнтон ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършила на 31 декември 2025 г. от общото събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2025 г., за период от една година.
- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Групата представлява пета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит, извършен от нас.
- В подкрепа на одиторското становище ние сме предоставили в раздел „Ключови одиторски въпроси“ описание на най-важните оценени рискове, обобщение на отговора на одитора и важни наблюдения във връзка с тези рискове, когато е целесъобразно.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас квалифицирано одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Велграф Асет Мениджмънт АД, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Велграф Асет Мениджмънт АД и контролираните от него предприятия.

Марий Апостолов
Управител

MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Digitally signed by
MARIY GEORGIEV
APOSTOLOV
Date: 2026.04.30
15:56:57+03'00'

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Digitally signed by
ZORNITZA VASSILEVA
DJAMBAZKA
Date: 2026.04.30
15:55:01+03'00'

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

30 април 2026 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26