

Годишен самостоятелен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Самостоятелен финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД

31 декември 2025 г.



VELGRAF ASSET
MANAGEMENT PLC

Съдържание

	Страница
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	4
Самостоятелен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	6
Годишен самостоятелен доклад за дейността	-
Доклад за прилагането на политиката за възнагражденията	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от представляващите дружеството и съставителя	-
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от одиторското дружество	-

Самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекучи активи			
Репутация	5	37 443	37 553
Инвестиционни имоти	6	82 806	76 212
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	26 945	26 945
Имоти, машини и съоръжения	8	92	191
Нетекучи активи		147 286	140 901
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи	10	33 473	40 126
Аванси за придобиване на имоти	11	4 372	10 534
Аванси за придобиване на инвестиции	12	10 079	15 207
Търговски и други вземания	13	18 299	17 987
Вземания от свързани лица	31	15 180	14 734
Пари и парични еквиваленти	14	204	255
Текущи активи		81 607	98 843
Общо активи		228 893	239 744

Самостоятелният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.03.2026 г.

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. Номер 032

Самостоятелен отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15.1	68 980	68 980
Премиен резерв	15.2	37 334	37 334
Законови резерви	15.3	11 444	11 299
Неразпределена печалба		945	145
Общо собствен капитал		118 703	117 758
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	16	40 266	52 556
Нетекущи търговски задължения	19	614	914
Пенсионни задължения към персонала	20.2	10	10
Задължения по лизингови договори	17	-	62
Нетекущи приходи за бъдещи периоди	18	-	873
Отсрочени данъчни пасиви	9	1 220	1 077
Нетекущи пасиви		42 110	55 492
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	16	63 503	63 218
Търговски и други задължения	19	3 591	2 200
Текущи приходи за бъдещи периоди	18	882	933
Задължения по лизингови договори	17	59	104
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	45	39
Текущи пасиви		68 080	66 494
Общо пасиви		110 190	121 986
Общо собствен капитал и пасиви		228 893	239 744

Самостоятелният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.03.2026 г.

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 032

Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от услуги, свързани с имоти	21	7 142	6 668
Други приходи	22	560	414
Разходи за материали	23	(375)	(364)
Разходи за външни услуги	24	(1 055)	(863)
Разходи за персонала	20.1	(695)	(638)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6, 6	(773)	(723)
Обезценка на финансови активи	13,10.2, 31	(99)	(364)
Други разходи	25	(943)	(740)
Печалба от оперативна дейност		3 762	3 390
Финансови приходи	26	1 885	2 081
Финансови разходи	26	(4 540)	(5 293)
Печалба преди данъци		1 107	178
Разходи от данъци върху дохода	27	(162)	(33)
Печалба за годината		945	145
Общо всеобхватен доход за годината		945	145
Доход на акция		лв.	лв.
Основен доход на акция	28	0.01	0.00

Самостоятелният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.03.2026 г.

Съставил: _____
/Сателит Х АД,
Кристина Кюшлиева - представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 032

Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	68 980	37 334	11 299	145	117 758
Печалба за годината	-	-	-	945	945
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	945	945
Разпределение на печалба към резерви	-	-	145	(145)	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	68 980	37 334	11 444	945	118 703
Всички суми са представени	Акционерен капитал	Премийни резерви	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	68 980	37 334	10 994	305	117 613
Печалба за годината	-	-	-	145	145
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	145	145
Разпределение на печалба към резерви	-	-	305	(305)	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	68 980	37 334	11 299	145	117 758

Самостоятелният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.03.2026 г.

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 32

Самостоятелен отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		9 065	16 598
Плащания към доставчици		(1 963)	(2 713)
Плащания към персонала и осигурителни институции		(644)	(597)
Постъпления/(плащания) за данък върху дохода		18	(100)
Плащания на данъчни задължения, различни от данък върху дохода		(1 778)	(1 319)
Други нетни плащания		(172)	(17)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		4 526	11 852
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти	6	(695)	(2 762)
Продажба на дъщерно дружество		-	1 000
Постъпления от предоставени заеми и договори за цесия		1 839	5 359
Покупка на финансови активи		(808)	(11 952)
Продажба на финансови активи		10 634	6 502
Плащания по предоставени заеми		(310)	(5 956)
Получени лихви		1 062	432
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		11 722	(7 377)
Финансова дейност			
Постъпления от получени банкови заеми	29	581	12 534
Плащания по получени банкови заеми	29	(12 632)	(12 280)
Плащания на лихви	29	(4 077)	(4 298)
Плащания на лизингови договори	29	(113)	(123)
Други финансови плащания		(58)	(219)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(16 299)	(4 386)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
		(51)	89
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		255	166
Пари и парични еквиваленти в края на периода		14 204	255

Самостоятелният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на Велграф Асет Мениджмънт АД на 30.03.2026 г.

Съставил: _____
/Сателит Х АД, Кристина Кюшлиева
- представител/

Изпълнителен директор: _____
/Румен Цонков/

С одиторски доклад:
Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 032

Пояснения към самостоятелния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД с ЕИК 115012041 е регистрирано 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. Дружеството е с адрес: град София, бул. Брюксел 1.

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

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

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2025 г. 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 има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2025 г. е в състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Дружеството 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 външно-търговска 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.

Броят на служителите на Дружеството 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

Финансовият отчет на Дружеството 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, терминът „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. 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 самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който

инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзримо 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 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.

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 Дружеството разглежда различни технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление в своите сгради, 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. Дружеството 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 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 Дружеството по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД е съставна част от Програмата му за бъдещето развитие.

Според Ръководството на дружеството 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 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. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Дружеството 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.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

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

Дружеството е приело 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 Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- **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 Дружеството

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 Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството 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 плановите 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-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

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

4.5. Отчитане по сегменти

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Дружеството оперира само в този основен сегмент, от който реализира своите приходи.

4.6. Приходи

Приходите включват приходи от лизингови договори и предоставяне на услуги, свързани с отдаване под наем на недвижими имоти, които са представени в пояснение 22.

4.6.1. Приходи от наеми

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период се отчитат по реда на МСФО 16 Лизинг.

Дружеството е обвързано с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Дружеството е обвързано 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.

4.6.1. Приходи от договори с клиенти

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

За да определи дали и как да признае други приходи в обхвата на МСФО 15, Дружеството използва 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в самостоятелния отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в самостоятелния 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.

4.6.2. 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.

4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството 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. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

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

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

4.8. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги свързани с отдаване на обекти под наем.

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

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

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.10. 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 Дружеството (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 пояснения 4.22, 4.13 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.

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

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

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

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 Дружеството, 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 самостоятелния 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 самостоятелния отчет 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 Дружеството е в размер на 700 лв.

4.12. Лизинг

4.12.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството 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, Дружеството 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
- Дружеството 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

- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в самостоятелния 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 Дружеството, 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).

Дружеството 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. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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 Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск, свързан с Дружеството 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 Дружеството 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.

Дружеството е избрало 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 самостоятелния 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“.

4.12.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството 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 самостоятелния отчет за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 21). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Доходът от продажба на активите се включва в самостоятелния 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.

4.13. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството 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 Дружеството, на което ръководството наблюдава репутацията.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 индикират, 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

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 Дружеството 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.

4.14. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи 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 във самостоятелния финансов отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на

имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

Дружеството 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 самостоятелния 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, които е 100 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в самостоятелния отчет 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“ се признават, както е описано в пояснение 4.6.1 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.15.2. 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 Дружеството 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 самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. 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 Дружеството.

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:

- дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството 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.

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 котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 вземания

Дружеството 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. Дружеството използва своя натрупан опит, информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява на 100% всички вземания, които са просрочени над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж. За останалите интервали до 90 дни Дружеството прилага 84.23%, тъй като в интервала от 1 до 90 дни няма достатъчна събираемост на вземанията. В интервал от 91 до 180 дни вземанията се обезценяват с 86.38%.

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, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 Дружеството не е определило 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.

4.16. 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 самостоятелния финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в самостоятелния 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 Дружеството 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.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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 свързвани 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.

4.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните 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.

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството 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.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми 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.

Дружеството не е разработвало 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 и осигурителни институции“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.20. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. 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 тези, които биха били засегнати. 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, 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, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към 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. 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.

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Приходи за бъдещи периоди

Дружеството е обвързано 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.

4.21.2. 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21.3. 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).

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на самостоятелния 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 самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

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.

4.22.1. 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 Дружеството 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 (вж. пояснение 4.13). 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 Дружеството 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 Велграф Асет Мениджмънт АД превишава неговата стойност в употреба. Поради което са признати разходи за обезценка на репутация към 31 декември 2025 г.

4.22.2. 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 Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 8. Действителният полезен живот може

да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.22.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. 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)

4.22.4. 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 (вж. пояснение 35.1).

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

Когато Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството „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. Дружеството 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 дружество).

5. Репутация

Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. 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 комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутацията не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на периода	37 553	37 660
Обезценка (пояснение 25)	(110)	(107)
Към 31 декември	37 443	37 553

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.

През 2025 г. е направен тест за обезценка на репутация. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е под балансовата стойност на репутацията, поради което Дружеството 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 дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД 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 дружеството 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.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството 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. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

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

	Земии	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2025 г.	32 111	61 195	572	93 878
Новопридобити активи чрез покупка	481	6 738	31	7 250
Салдо към 31 декември 2025 г.	32 592	67 933	603	101 128
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2025 г.	-	(17 666)	-	(17 666)
Амортизация за годината	-	(656)	-	(656)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(18 322)	-	(18 322)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	32 592	49 611	603	82 806
	Земии	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 01 януари 2024 г.	32 111	58 486	519	91 116
Новопридобити активи чрез покупка	-	2 709	53	2 762
Салдо към 31 декември 2024 г.	32 111	61 195	572	93 878
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2024 г.	-	(17 059)	-	(17 059)
Амортизация за годината	-	(607)	-	(607)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(17 666)	-	(17 666)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	32 111	43 529	572	76 212

На 04.04.2025 г. Дружеството е придобило 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 36 и 11). Разликата от 183 хил. лв. е отразена в паричния поток на ред „Придобиване на инвестиционни имоти“.

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

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

Дружеството 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.

Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на всички инвестиционни имоти, определена от лицензиран оценител с необходимата професионална компетентност, е в размер на 100 472 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 7 142 хил. лв. (за 2024 г.: 6 668 хил. лв.), са включени в самостоятелния 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 24.

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 2024 г.	4 524	6 949	1 124	12 597
Към 31 декември 2025 г.	4 260	5 212	1 040	10 512

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. със 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.	60 379
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	63 161

Пояснение 16 предоставя информация относно заеми на Дружеството.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2025	Участие	2024	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 055	81.60%	8 055	81.60%
			<u>26 945</u>		<u>26 945</u>	

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в самостоятелния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността. През 2025 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди от дъщерните дружества.

На 28.05.2024 г. Дружеството е продало 100% от инвестицията си в Манастирски Рид Парк ЕООД, като от продажбата е реализирана печалба в размер на 199 хил. лв., оповестени в пояснение 0.

По договори за банкови кредити са учредени особени залози на 1 590 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ. (Пояснение 16.2) По репо сделки са предоставени 103 300 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ. (Пояснение 19). Дружеството няма други условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения	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 съоръжения	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 самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството не е заложило имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения. Дружеството 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
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-
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. Отсрочени данъчни 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			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	2 207	141	2 348
Активи с право на ползване	17	-	17
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(263)	(19)	(282)
Краткосрочни финансови активи	(349)	18	(331)
Търговски и други вземания	(516)	(8)	(524)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Задължения по финансов лизинг	(18)	11	(7)
	1 077	143	1 220
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 148)		(1 145)
Отсрочени данъчни пасиви	2 225		2 365
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 077		1 220

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2024 хил. лв.	Признати в печалбата или загубата хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	2 083	124	2 207
Активи с право на ползване	21	(4)	17
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(201)	(62)	(263)
Краткосрочни финансови активи	(337)	(12)	(349)
Търговски и други вземания	(493)	(23)	(516)
Нетекущи пасиви			
Задължения по финансов лизинг	(22)	4	(18)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
	1 050	27	1 077
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(1 054)		(1 148)
Отсрочени данъчни пасиви	2 104		2 225
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 050		1 077

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

10. 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	10.1	23 287	24 484
Коректив за очаквани кредитни загуби		(2 369)	(2 253)
Балансова стойност на дългови инструменти по амортизирана стойност		20 918	22 231
Предоставени заеми	10.2	7 876	7 563
Коректив за очаквани кредитни загуби		(433)	(408)
Балансова стойност на предоставени заеми		7 443	7 155
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		28 361	29 386
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10.3		
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		33 473	40 126

10.1. Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност, включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г., в размер на 23 287 хил. лв. (2024 г.: 24 484 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на

задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2026 г. Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

10.2. 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 7 876 хил. лв. (2024 г.: 7 563 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 3.75%. Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията по договори за цесия и предоставени заеми е представено както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 661)	(2 574)
Реинтегриране на обезценка	11	65
Загуба от обезценка	(152)	(152)
Салдо към 31 декември	(2 802)	(2 661)

10.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, отчетани по справедлива стойност 5 112 хил. лв. през печалбата или загубата, е представена, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 082	4 265
Договорни фондове	-	5 445
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	1 030	1 030
	5 112	10 740

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 19).

Информация за справедливата стойност и техниките за оценяване на финансовите инструменти са оповестени в пояснение 35.

11. Аванси за придобиване на имоти

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Начално салдо	10 534	10 002
Придобити инвестиционни имоти през периода	(6 555)	-
Предоставени аванси	393	532
Крайно салдо	4 372	10 534

През отчетния период е приключен един от сключените в предходни години предварителни договори за придобиване на имоти, като на 04.04.2025 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот, находящ се в гр. Добрич (виж. пояснение 6).

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 сключените предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества се планира да се осъществят до края на 2026 г.

13. Търговски и други вземания

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания по лизингови договори, брутна сума	423	834
Очаквани кредитни загуби на вземания по лизингови договори	(369)	(720)
Вземания по лизингови договори, нетно	<u>54</u>	<u>114</u>
Вземания по договори за цесии, брутна сума	22 307	21 907
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесии	(4 718)	(4 446)
Вземания по договори за цесии, нетно	<u>17 589</u>	<u>17 461</u>
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	93	93
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(93)	(93)
Съдебни и присъдени вземания, нетно	-	-
Финансови активи	<u>17 643</u>	<u>17 575</u>
Аванси	317	321
Предплатени разходи	311	14
Данъчни вземания	28	66
Други вземания	-	11
Нефинансови активи	<u>656</u>	<u>412</u>
Текущи търговски и други вземания	<u>18 299</u>	<u>17 987</u>

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 Дружеството 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:

14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	202	253
- евро	2	2
Пари и парични еквиваленти	<u>204</u>	<u>255</u>

Дружеството е извършило 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 в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

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

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

	31.12.2025 Брой акции	2025 %	31.12.2024 Брой акции	2024 %
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

15.2. Премийен резерв

Премийният резерв е формиран във връзка с увеличаване на капитала в предходни години. Към края на отчетните периоди той е в размер на 37 334 хил. лв.

15.3. Законови резерви

Законовите резерви на Дружеството са формирани съгласно изискванията на Търговския закон, към края на отчетните периоди са в размер на 11 444 хил. лв. (2024: 11 299 хил. лв.).

16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	10 296	10 376	19 467	29 119
Банкови заеми	53 207	52 842	20 799	23 437
Общо балансова стойност	63 503	63 218	40 266	52 556

16.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството 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.) и започва през януари 2024 г. до 2027 г.

Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

На 19.09.2024 г. Дружеството е издало 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 лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5% 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%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5% 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.

16.2. Договори за банкови кредити

1. Дружеството е сключило договор за банков кредит с търговска банка на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК 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 от 01.11.2021 г. за сума в размер на 500 хил. лв. 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 от 28.09.2022 г. 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 хил. 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 4 545 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. 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.

6. 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.

7. Дружеството 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 оповестени в пояснение 32.

17. 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

Дружеството 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 самостоятелния 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 Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 6).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Забранено е на Дружеството да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг Дружеството 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 хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2025 г.		
Лизингови плащания	65	65
Финансови разходи	(6)	(6)
Нетна настояща стойност	59	59

	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

Дружеството 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 хил. лв.	2024 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 има в пояснение 6.

18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекучи	
	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 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.

19. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в самостоятелния отчет за финансовото състояние, включват:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи		
Търговски задължения	614	914
Финансови пасиви	614	914
Текущи		
Задължения по договори за цесия	1 470	-
Търговски задължения	781	722
Репо сделки	722	690
Гаранции	64	64
Финансови пасиви	3 037	1 476
Данъчни задължения	286	433
Други задължения	268	291
Нефинансови пасиви	554	724
Текущи търговски и други задължения	3 591	2 200

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.

През 2025 г. е сключен договор за цесия във връзка с придобито вземане, като задължението за закупуването му е в размер на 1 470 хил. лв. Задължението е краткосрочно и следва да се погаси през 2026 г.

Търговските задължения в размер на 781 хил. лв. (2024 г.: 722 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за заплати	(595)	(541)
Разходи за социални осигуровки	(100)	(97)
Разходи за персонала	(695)	(638)

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<u>10</u>	<u>10</u>
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	18	14
Задължения за социални осигуровки	27	25
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<u>45</u>	<u>39</u>

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило 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
Сконто		-	-	-
Дисконтирани парични потоци		<u>-</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

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

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	10	10
Провизии за пенсиониране в края на годината	<u>10</u>	<u>10</u>

21. Приходи от услуги, свързани с имоти

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 218	5 734
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	<u>7 142</u>	<u>6 668</u>

Дружеството показва стабилност на пазара и не се забелязва тежест на наематели на офис площи.

22. 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	12
	560	414

23. Разходи за материали

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

Дружеството е получило компенсация от държавата за високата цена на електрическата енергия, в размер на 21 хил. лв., която е намалена от разходите за електрическа енергия.

24. Разходи за външни услуги

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(379)	(351)
Консултантски услуги	(89)	-
Такси	(69)	(113)
Разходи за одит	(40)	(40)
Други	(478)	(359)
	(1 055)	(863)

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.

25. Други разходи

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Такса битови отпадъци	(494)	(452)
Данък недвижими имоти	(215)	(118)
Обезценка на репутация (пояснение 5)	(110)	(107)
Други разходи	(124)	(63)
	(943)	(740)

26. 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 - предоставени заеми	610	659
Приходи от лихви - финансови активи по амортизирана стойност - договори за цесии	1 254	1 062
Печалба от продажба на дъщерно дружество	-	199
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	1 885	2 081

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	(2 450)	(2 505)
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)
Разходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	-	(8)
Загуба от продажба на вземане по договор за цесия	(12)	-
Други финансови разходи	(134)	(253)
Финансови разходи	(4 540)	(5 293)

27. 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 преди данъчно облагане	1 107	178
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(111)	(18)
Данъчен ефект от:		
корекции за приходи, освободени от данъчно облагане	265	233
корекции за разходи, непризнати за данъчни цели	(173)	(221)
Текущ разход за данък	(19)	(6)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(143)	(27)
Разходи от данъци върху дохода	(162)	(33)

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

28. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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, подлежаща на разпределение (в лв.)	945 000	145 000
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.01	0.00

29. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, 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.	52 556	63 218	166	115 940
Парични потоци:				
Плащания на главници	(9 779)	(2 853)	(107)	(12 739)
Плащания на лихви	(1 631)	(2 446)	(6)	(4 083)
Получени заеми	-	581	-	581
Непарични промени:				
Прекласифициране	(2 553)	2 553	-	-
Начислени лихви	1 682	2 450	6	4 138
Други промени	(9)	-	-	(9)
31 декември 2025 г.	40 266	63 503	59	103 828
	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024 г.	52 450	63 116	218	115 784
Парични потоци:				
Плащания на главници	(9 779)	(2 501)	(111)	(12 391)
Плащания на лихви	(1 806)	(2 492)	(12)	(4 310)
Получени заеми	9 779	2 755	-	12 534
Непарични промени:				
Други промени	154	(165)	65	54
Начислени лихви	1 758	2 505	6	4 269
31 декември 2024 г.	52 556	63 218	166	115 940

30. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерно дружество и ключов управленски персонал.

30.1. Сделки със собствениците

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
Предоставени суми по заеми	65	30
Начислени лихви по предоставени заеми	105	98
Погасяване на лихви по предоставени заеми	102	241
Сделки с дъщерно предприятие:		
Предоставен заем	118	4 358
Начислени лихви по предоставени заеми	487	331
Погасяване по предоставени заеми	-	500
Погасяване на лихви по предоставени заеми	190	-

30.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството 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	79	78
Разходи за социални осигуровки	18	17
Общо краткосрочни възнаграждения	97	95

31. Разчети със свързани лица в края на годината

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	805	735
	2 601	2 533
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	13 348	12 933
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(769)	(732)
	12 579	12 201
Общо вземания от свързани лица	15 180	14 734

Предоставените заеми на дъщерно предприятие в размер на 13 348 хил. лв. и предоставен депозит и заем на собственика в размер на 2 601 хил. лв. са отпуснати при среден лихвен процент 3.75%.

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)
Загуба от обезценка	(37)	(34)
Салдо към 31 декември	(769)	(732)

32. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Дружеството по получените от него банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като

инвестиционни имоти. Балансовите стойност на заложените имоти са оповестени в пояснение 6.

Дружеството е предоставило, като обезпечение по получени заеми и репо сделки финансови активи и акции от капитала на дъщерно дружество, оповестени в пояснения 10.3, 7.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснение 10 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 Дружеството по отношение на дъщерни предприятия. През периода няма предявени правни искове срещу Дружеството.

33. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10.1	20 918	22 231
Предоставени заеми	10.2	7 443	7 155
Търговски и други вземания	13	17 643	17 575
Вземания от свързани лица	31	15 180	14 734
Пари и парични еквиваленти	14	204	255
		61 388	61 950
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Борсови капиталови инструменти	10.3	4 082	4 265
Договорни фондове	10.3	-	5 445
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	10.3	1 030	1 030
		5 112	10 740
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	16	103 769	115 774
Задължения по лизингови договори	17	59	166
Търговски и други задължения	19	3 037	2 390
		106 865	118 330

Вижте пояснение 4.15 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 35. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 34.

34. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на

финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

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

34.1. Анализ на пазарния риск

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

34.2. Валутен риск

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

34.3. Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базирани на РЛПККК, в размер на 1.29% (2024 г.: 1.29%), Базов лихвен процент, в размер на 3.78% (2024 г.: 3.78%) и 6 месечен Euribor размер на 2.2% (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 Дружеството 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 лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Кредит 1 (+/- 1.29%)	(852)	852	(852)	852
Кредит 2 (+/- 3.78%)	(22)	22	(22)	22
Кредит 1 Euribor ((+/- 0.17.41%)	(4 596)	4 596	(4 596)	4 596

31 декември 2024 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Кредит 1 (+/- 1.29%)	(883)	883	(883)	883
Кредит 2 (+/- 3.78%)	(6)	6	(6)	6
Кредит 1 Euribor ((+/- 3.53%)	(35)	35	(35)	35

34.4. Анализ на кредитния риск

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

Финансови активи	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	61 388	61 950
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 112	10 740
Балансова стойност	66 500	72 690

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

Към 31.12 2025 г. Дружеството 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 Дружеството не е изложено 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.

34.5. Други рискове

Дружеството е изправено 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 Дружеството следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на дружеството е застраховано, срещу природни бедствия.

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени и сериозен риск, пред който е изправено Дружеството, защото дейността му не се влияя пряко на промените във времето.

34.6. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Получени заеми	2 001	61 502	23 856	16 410
Задължения по лизингови договори	29	30	-	-
Търговски и други задължения	1 066	2 525	614	-
Общо	3 096	64 057	24 470	16 410
31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца хил. лв.	Между 6 и 12 месеца хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.
Получени заеми	8 329	54 889	36 094	16 462
Задължения по лизингови договори	52	52	62	-
Търговски и други задължения	1 192	1 008	914	-
Общо	9 573	55 949	37 070	16 462

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството 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.

35. Оценяване по справедлива стойност

35.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в самостоятелния 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
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	-	-	1 030	1 030
Общо активи	2	4 080	1 030	5 112
31 декември 2024 г.				
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
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	-	-	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, котиран 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 Дружеството, 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	Коригирани пазарни котировки	Промяна в борсови пазарни цени, коригирани за степен на ликвидност	Значителни отрицателни корекции в стойността на пазарните цени ще доведе до по-ниска справедлива стойност на инструмента	Неприложимо

36. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило 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 11 и 6).

37. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

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

Дружеството 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 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 48.14% (31 декември 2024 г.: 50.88%);
- 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 1.21% (31 декември 2024 г.: 1.05%);
- 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 1.20% (31 декември 2024 г.: 1.49%) на база на финансовия отчет.

Дружеството 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:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Собствен капитал	118 703	117 758
Дълг	110 190	121 986
- Пари и парични еквиваленти	(204)	(255)
Нетен дълг	109 986	121 731
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:0.93	1:1.03

Намалението на коефициента на задлъжнялост през 2025 г. се дължи главно на намалението на дълга и увеличението на собствения капитал.

38. Събития след края на отчетния период

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

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 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.

На 09.02.2026 г. е платена дължимата от 21.01.2026 г. вноска по облигационна емисия – главница и лихва.

39. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.03.2026 г.

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

Настоящият годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща период от 01.01.2025 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 дружеството

„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 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 Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

Предмет на дейност

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

- Цел и стратегия. Основната цел на Дружеството е разширяване на дейността по отношение на намиране на нови наематели и отдаването на собствени имоти под наем. Стратегията, която Дружеството е избрало 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 Дружеството по отношение на неговото бъдещо 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

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

Собственост и структура на дружеството

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

	31.12.2025	
	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 Съвета на директорите на “Велграф Асет Мениджмънт” АД не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД – е с едностепенна форма на управление. Съставът на Съвета на директорите 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.

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 10 и Приложение 11.
 - 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.
- **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 Дружеството започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление в своите сгради, 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. Дружеството 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 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 Дружеството по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД е съставна част от Програмата му за бъдещето развитие.

Според Ръководството на дружеството 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 дружеството 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 поддръжане 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. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Дружеството 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 на дружеството.

- ЕСМ 02. Замяна на осветителните тела с нови енергийно ефективни 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 енергийно ефективни 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. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Дружеството 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 дружеството.

- **Увеличение на капитала:**

През 2025 г. няма увеличение на акционерния капитал.

Общият брой акции съставляващи капитала на дружеството – 68 979 758 броя с номинал 1 лв. на обща стойност 68 979 758 лв.

- **Преобразуване на дружеството**

През 2025 г. няма взети решения за преобразуване на дружеството 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.

II. Преглед на дейността

1. Общ преглед

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 Дружеството не е имало необходимост да освобождава персонал.

- Дружеството е констатирало лека спад в събираемостта на вземанията, което съответно води до забавяне на изплащанията на част от търговските задължения свързани с дейността му. Въпреки това, Дружеството редовно обслужва банковите си заеми, не е изпадало в просрочие.

В тези условия ръководството на Дружеството 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 Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

2. Основни финансово-икономически показатели

Показател	2025 г.	2024 г.	изменение
Общо приходи от дейността (хил. лв.)	9 587	9 162	425
Общо разходи от дейността (хил. лв.)	8 480	8 984	(504)
Текуща печалба преди данъци (хил. лв.)	1 107	178	929
Текуща печалба за годината след данъци (хил. лв.)	945	145	800
Обща сума на активите (хил. лв.)	228 893	239 744	(10 851)
Дълготрайни активи	147 286	140 901	6 385
Краткотрайни активи (хил. лв.)	81 607	98 843	(17 236)
Обща сума на пасивите и собствен капитал (хил. лв.)	228 893	239 744	(10 851)
Обща сума на пасивите	110 190	121 986	(11 796)
Краткосрочни пасиви (хил. лв.)	68 080	66 494	1 586
Дългосрочни пасиви (хил. лв.)	42 110	55 492	(13 382)

Важен индикатор за фирмата е положителният нетен оборотен капитал в размер на 13 527 хил. лв. /краткотрайни активи – краткосрочни пасиви/.

Анализ на активите

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31 декември 2025 г., са в размер на 228 893 хил. лв. съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в отчета за финансовото състояние. Всички активи, включени годишния отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от ОСА.

- Дълготрайните материални активи (ДМА) и инвестиционни имоти 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 и инвестиционни имоти се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

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

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

- Инвестициите в дъщерни предприятия са с балансова стойност 26 945 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива. По договори за банков кредит е учреден особен залог на 1 590 000 бр. акции от капитала на ИАР Джи Капитал АДСИЦ. По репо сделки са предоставени 103 300 бр. акции от капитала на ИАР Джи Капитал АДСИЦ.
- Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г. Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането и е в размер на 37 443 хил. лв.
- Инвестиционните имоти са оценени по цена на придобиване намалена с натрупана амортизация. Към 31.12.2025 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 82 806 хил. лв. Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по банков заем е представена, както следва:

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	60 379
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	63 161

- През отчетния период Дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.

Текущи активи към 31.12.2025 г. са в размер на 81 607 хил. лв., от които финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата в размер 5 112 хил. лв., предоставени аванси и други финансови вземания, отчитани по амортизирана стойност в размер на 28 361 хил. лв., аванси за придобиване на имоти 4 372 хил. лв., аванси за придобиване на инвестиции 10 079 хил. лв., търговски и други вземания 18 299 хил. лв., вземания от свързани лица в размер на 15 180 хил. лв. и парични средства в размер на 204 хил. лв., 39 500 бр. финансови активи /акции/ отчитани по справедлива стойност са предоставени като обезпечение по репо сделки. По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции.

Ръководството на Дружеството 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 118 703 хил. лв., като е нараснал с 945 хил. лв. в сравнение с предходния период, когато е бил в размер на 117 758 хил. лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Към 31.12.2025 г. акционерният капитал, посочен в годишния отчет за финансовото състояние, е в размер на 68 980 хил. лв.
- Всички задължения на "Велграф Асет Мениджмънт" АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2025 г. са в размер на 110 190 хил. лв. спрямо 121 986 хил. лв. за 2024 г., като същите са отбелязали намаление спрямо предходния отчетен период с 11 796 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 самостоятелния отчет за финансовото състояние.

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

III. 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 финансов отчет на Дружеството са в размер на 7 142 хил. лв., като са нараснали с 474 хил.лв. спрямо 2024 г., когато са били 6 668 хил.лв.

1. Приходи от услуги

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от услуги, свързани с имоти съотнесена към общата сума на приходите от дейността за 2025 г. е 74.49%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 560 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1 885 хил. лв., представляващи 19.66% от общата сума на приходите.

През 2025 г. Дружеството не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 218	5 734
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	7 142	6 668

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Дружеството са нараснали през текущата година спрямо данните от предходния отчетен период.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от неустойка по договори	400	400
Отписани задължения с изтекъл давностен срок	109	2
Други	51	12
	560	414

Дружеството е реализирало приходи от начислени неустойки в размер на 400 хил. лв. (2024 г.: 400 хил. лв.) по предоставени вземания, които към 31 декември 2025 г. са в просрочие.

Разходи

Разходите по икономически елементи за 2025 г. са в размер, както следва: разходи за материали – 375 хил. лв., разходи за външни услуги – 1 055 хил. лв., разходи за персонала – 695 хил. лв., разходи за амортизация на нефинансови активи – 773 хил. лв. и други разходи в размер на 943 хил. лв. Финансовите разходи за периода са в размер на 4 540 хил. лв. През периода Дружеството е обезценило финансовите си активи с 99 хил. лв.

Дружеството е реализирало печалба от дейността /преди данъци/ в размер на 1 107 хил. лв.

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

Законодателство и договореност

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

Сделки със свързани лица

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

През 2025 г. “Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ Сделки със собствениците

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
Предоставени суми по заеми	65	30
Начислени лихви по предоставени заеми	105	98
Погасяване на лихви по предоставени заеми	102	241
Сделки с дъщерно предприятие:		
Предоставен заем	118	4 358
Начислени лихви по предоставени заеми	487	331
Погасяване по предоставени заеми	-	500
Погасяване на лихви по предоставени заеми	190	-

➤ Разчети със свързани лица в края на годината

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	805	735
	2 601	2 533
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	13 348	12 933
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(769)	(732)
	12 579	12 201
Общо вземания от свързани лица	15 180	14 734

Дружеството няма задължения към свързани лица.

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

Тенденции, събития и рискове през 2025 г., за които има голяма вероятност да окажат влияние върху дейността на дружеството.

Систематичните рискове действат извън Дружеството, но оказват ключово влияние върху дейността му. 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 икономическите санкции, наложени върху Русия от САЩ и ЕС, вероятно биха могли да повлияят дейността на Дружеството, във връзка с непреките последици от ефекта върху доверието на бизнеса и потребителите и на пазарите на суровини.

Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки силно промениха цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна оказва неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството ни в отчетния период. Ръководство текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици 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 Дружеството са се осъществявали в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева. Към 01.01.2026 година държавата въведе еврото като официална валута на Република България.

Лихвен риск

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

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 Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

Кредитен риск

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

Финансови активи	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	61 388	61 950
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 112	10 740
Балансова стойност	66 500	72 690

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

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	2 001	61 502	23 856	16 410
Задължения по лизингови договори	29	30	-	-
Търговски и други задължения	1 066	2 525	614	-
Общо	3 096	64 057	24 470	16 410
31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	8 329	54 889	36 094	16 462
Задължения по лизингови договори	52	52	62	-
Търговски и други задължения	1 192	1 008	914	-
Общо	9 573	55 949	37 070	16 462

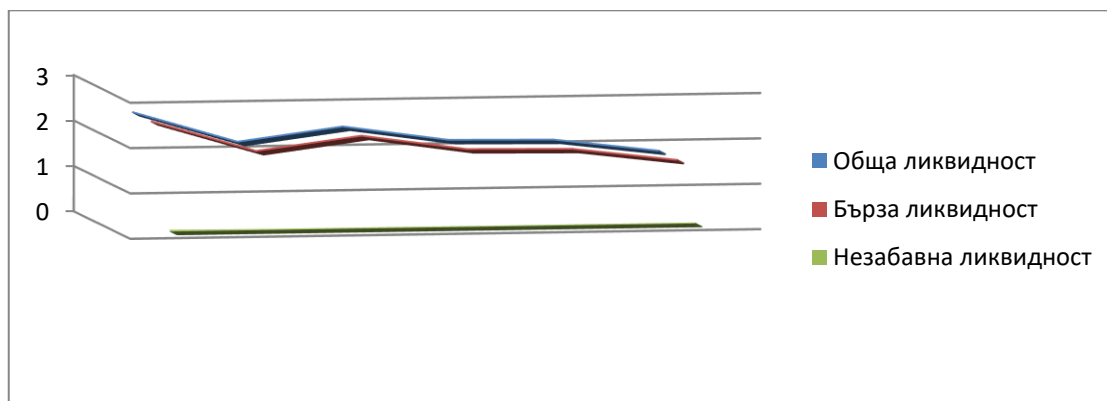
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обща ликвидност	1,20	1.48	1.51	1.84	1.53	2.23
Бърза ликвидност	1,20	1.48	1.51	1.83	1.53	2.23
Незабавна ликвидност	0,003	0.004	0.002	0.007	0.005	0.02

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

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



Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и текущи търговски вземания. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

Механизми и техники на Емитента за оптимизиране и управление на риска за Емитента

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 "Велграф Асет Мениджмънт" АД, които включват следните основни направления:

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

Дейността на "Велграф Асет Мениджмънт" АД по отношение управлението на риска е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

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

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия 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 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.

На 09.02.2026 г. е платена дължимата от 21.01.2026 г. вноска по облигационна емисия – главница и лихва.

4. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

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

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

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

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

С оглед направената оценка на очакваните потоци, съгласно финансовия бюджет през 2025 г. и на продължаващата подкрепа на основните акционери, ръководството декларира, че Дружеството ще продължи дейността си за погасяване задълженията си към кредиторите и закупуване на нови имоти.

5. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

„Велграф Асет Мениджмънт” АД през 2025 г. не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

- **Информация по чл. 187 „д”**

- а) Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции през 2025 г.;
- б) Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

- **Информация по чл. 247 от Търговския закон**

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	79	78
Разходи за социални осигуровки	18	17
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>97</u>	<u>95</u>

7. Информация за наличието на клонове на дружеството

„Велграф Асет Мениджмънт” АД няма налични клонове.

8. 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 отчета 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 Дружеството счита, че наличната оповестена информация в годишния самостоятелен финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД съдържа необходимата информация за нематериалните активи, вкл. репутация към 31 декември 2025 г.

9. Информация за използваните от дружеството финансови инструменти

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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 за 2025 г.: наеми на имоти, класифицирани като инвестиционни:

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	0
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
Общо:	6 218

- Приходи от учредено вещно право на ползване за 2025 г. 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 на 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.

Дружеството има една категория приходи от услуги и това е отдаване на имоти под наем. Общата сума на приходите от услуги, свързани с имоти съотнесена към общата сума на приходите от дейността за 2025 г. е 74.49%. Дружеството е реализирало други приходи в размер на 560 хил. лв. и финансови приходи в размер на 1 885 хил. лв., представляващи 5.84% от общата сума на приходите. През 2025 г. Дружеството не е извършвало продажби на инвестиционни имоти.

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 218	5 734
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	7 142	6 668

От показаните данни се вижда, че приходите от услуги на Дружеството са нараснали през текущата година спрямо данните от предходния отчетен период.

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

Дружество	Приходи	Дял /%/
ПОК Съгласие	900	12.60

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	12
	<u>560</u>	<u>414</u>

Дружеството е реализирало приходи от начислени неустойки в размер на 400 хил. лв. (2024 г.: 400 хил. лв.) по предоставени вземания, които към 31 декември 2025 година са в просрочие.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През 2025 г. Дружеството е било 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 Дружеството е продало притежаваните от него 407 000 дяла в Договорен фонд Навигатор Плюс за цена 433 862 лева.
- На 20.02.2025 Дружеството е продало 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. Дружеството е закупило 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. Дружество „Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма сключени сделки извън обичайната му дейност, които да се отклоняват от пазарните условия.

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, дружествата в групата на „КИБУЛ“ ЕООД и ключов управленски персонал.

През 2025 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е било страна по сделки със свързани лица.

➤ **Сделки със собствениците**

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
Предоставени суми по заеми	65	30
Начислени лихви по предоставени заеми	105	98
Погасяване на лихви по предоставени заеми	102	241
Сделки с дъщерно предприятие:		
Предоставен заем	118	4 358
Начислени лихви по предоставени заеми	487	331
Погасяване по предоставени заеми	-	500
Погасяване на лихви по предоставени заеми	190	-

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	805	735
	2 601	2 533
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	13 348	12 933
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(769)	(732)
	12 579	12 201
Общо вземания от свързани лица	15 180	14 734

Дружеството няма задължения към свързани лица.

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 Дружеството характер, които биха имали влияние върху дейността му.

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.

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

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия към 31.12.2025 г. /лева/:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2025	Участие	2024	Участие
			хил. лв.	%	хил. лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100%	10	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	18 880	100%	18 880	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	8 055	81.60%	8 055	81.60%
			26 945		26 945	

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в самостоятелния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността. През 2025 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди от дъщерните дружества.

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 103 300 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ.

Дружеството няма други условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Вземания по договори за цесии	23 287	24 484
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2 369)	(2 253)
Балансова стойност на дългови инструменти по амортизирана стойност	<u>20 918</u>	<u>22 231</u>
Предоставени заеми	7 876	7 563
Коректив за очаквани кредитни загуби	(433)	(408)
Балансова стойност на предоставени заеми	<u>7 443</u>	<u>7 155</u>
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност	<u>28 361</u>	<u>29 386</u>
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	<u>5 112</u>	<u>10 740</u>
Общо краткосрочни финансови активи	<u>33 473</u>	<u>40 126</u>

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност, включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г., в размер на 23 287 хил. лв. (2024 г.: 24 484 хил. лв.). Дружеството е сключило с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва, варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2026 г. 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 7 876 хил. лв. (2024 г.: 7 563 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 3.75%. Не са получени обезпечения по предоставени заеми

Балансовата стойност на финансовите активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, е представена, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 082	4 265
Договорни фондове	-	5 445
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	1 030	1 030
	<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.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на самостоятелния финансов отчет.

Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската фондова борса. Поради липса на активен пазар, ръководството на Дружеството е оценило справедливата стойност по метод на нетните активи. Резултатите показват, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност.

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

7. 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. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, освен упоменатите вече сделки със свързани лица е било страна по други договори, свързани с получаване на заеми. Заемите, отразени в годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството, включват банкови и други заеми:

Финансови пасиви	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Получени заеми	103 769	115 774
Задължения по лизингови договори	59	166
Търговски и други задължения	3 037	2 390
	106 865	118 330

8. Получени заеми от финансови предприятия:

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

Действащите договори за банкови кредити са описани по-долу, както следва:

1. Договор за банков кредит с търговска банка на 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК 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 от 01.11.2021 г. за сума в размер на 500 хил. лв. 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 от 28.09.2022 г. 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 хил. 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 4 545 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 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. 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.

6. 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 ипотека на Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1.

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

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 заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г. в размер на 7 876 хил. лв. (2024 г.: 7 563 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 3.75%. Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

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

През отчетния период дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

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. Дружеството е обслужвало задълженията си в уговорените срокове и или е сключвало споразумения за разсрочването им.

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

Управителните органи на “Велграф Асет Мениджмънт” АД 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 дружеството и възможностите за увеличаване на привлечения капитал. Основната част от приходите на дружеството ще се формират от отдаването на имоти под наем, в съответствие с търсенето и предлагането. Инвестиционните намерения на дружеството са изготвени на база анализ на съществуващите имоти, собственост на дружеството, оборудването и 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 инвестиционни мероприятия. Предвижда се използването на собствени ресурси на Дружеството. През отчетната 2025 г. предметът на дейност на дружеството е непроменен. Стратегията е насочена

предимно към увеличаване на пазарния дял чрез закупуване на нови имоти, подходящи за основната дейност на дружеството, 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 рискове.

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

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

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

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 Дружеството.

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 дружеството 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 дружеството 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 известните на дружеството 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 висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания или задължения на дружеството 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. 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.

Не е приложимо.

22. Друга информация по преценка на дружеството.

С приемането на Делегиран регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията от 6 юли 2021 година 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 Дружеството.

За постигането на тази цел през 2025 г. Дружеството 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 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 Дружеството 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 Дружеството 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 дружеството. 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 дружеството по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея е съставна частта от Програмата за развитието му.

В дружеството е изградена сертифицирана функционираща Система за Управление на Околната Среда /СУОС/. Съгласно изискванията на тази система в дружеството 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 дружеството 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 дружеството 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 консултациите 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. Дружеството 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 Дружеството 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 90% от сградния фонд и складовите площи на дружеството.
- 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):	$\text{kWh/год} \times 0.819 \text{ kg CO}_2/\text{kWh} / 1000$ $= 9.51 \text{ ton CO}_2 / \text{год.}$

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КЪМ ЧЛ. 10, Т.2

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма такива.

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

	31.12.2025	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

Акциите, които притежават акционерите с 5% и повече от 5%, са безналични, поименни, с право на глас в Общото събрание на дружеството.

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

В дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

В дружеството няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

IV. Нефинансова декларация по чл. 48 от Закона за счетоводството

Дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД, позовавайки се на основание чл. 41 от Закона за счетоводството не изготвя доклад за устойчивост.

V. Декларация за целесъобразност управление

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 дружеството.

Националният кодекс за корпоративно управление в Дружеството е утвърден от Съвета на директорите. Не се прилагат други практики на корпоративно управление в допълнение на приетия от Дружеството Национален кодекс за корпоративно управление.

Дружеството спазва по целесъобразност всички правила на Кодекса за корпоративно управление.

II. Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че Дружеството 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. Дружеството се управлява от Съвет на директорите.

- Правомощията и начина на работа на Съвета на директорите се определят от Устава на Дружеството, 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;
- 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 Дружеството;

Структура и компетентност

- Броя на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на Дружеството;
- Състава 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 Дружеството;
- Съвета на директорите съвет 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 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 Дружеството;
- 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

- Съвета 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 Дружеството 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;
- Одитния 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

- Съвета 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;
- Одитния 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 Дружеството и подпомагат тяхното ефективно управление.

3. Защита 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.
- Регистрация на собствеността, предаване или прехвърляне на акции се реализира чрез поддържане на: договор за регистрация на емисията от ценни книжа на Дружеството с Българска фондова борса -София АД,

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

Акционерите се информират за правилата и процедурите за гласуване, съгласно които се свиква и провежда Общите събрания 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 Дружеството 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 Дружеството 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 информация 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 Дружеството;
- Информация се разкрива и чрез Инвестор БГ;
- Публичната информация е систематизирана и се съхранява в Дружеството при Директор за връзки с инвеститорите. Тя е на разположение за разкриване и при поискване от акционерите.

5. Заинтересовани лица

Ръководството на Дружеството идентифицира заинтересованите лица в съответствие с изискванията на ЗППЦК и осигурява взаимодействие с тях. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които Дружеството 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

Дружеството, 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, както и при спазване на националните законови изисквания, включително за листвани на регулирани пазари компании и групи. Тя е в постоянен процес на наблюдение от страна на ръководството и на доразработване 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 дружеството, 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:

- дружеството спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и МСФО счетоводни стандарти, приети ЕС;
- в дружеството 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 дружеството, вкл. и превенция от измами и грешки;
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременно 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 дружеството;

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.

Дружеството 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 Дружеството се води прозрачна финансова отчетност - комуникиране и налагане на почтеност и етични ценности.

Етичните принципи, залегнали в Етичния кодекс на Дружеството, 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 обосновааност;
- > 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, администрират и наблюдават. Почтеността и етичното поведение са продукт на етичните и поведенчески стандарти на Дружеството, 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 Дружеството.

✓ 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 Дружеството, както и изготвянето на финансови отчети - междинни и годишни, самостоятелен 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 Дружеството е изградена в зависимост от неговия размер и характера на дейността.

Организационно - управленската структура на Дружеството 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 Дружеството.

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 Дружеството за оценка на риска свързан с финансовото отчитане

За целите на финансовото отчитане, процесът на Дружеството за оценяване на риска включва начина, по който ръководството идентифицира бизнес рисковете, съществени за изготвяне на финансов отчет в съответствие с приложимата за Дружеството 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.

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

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

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

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

Пазарен риск

➤ Валутен риск

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

➤ Лихвен риск

- Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на РЛПККК и по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на Базов Лихвен процент.
- Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	2 001	61 502	23 856	16 410
Задължения по лизингови договори	29	30	-	-
Търговски и други задължения	1 066	2 525	614	-
Общо	3 096	64 057	24 470	16 410

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми	8 329	54 889	36 094	16 462
Задължения по лизингови договори	52	52	62	-
Търговски и други задължения	1 192	1 008	914	-
Общо	9 573	55 949	37 070	16 462

1. Кредитен риск

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

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

2. Ликвиден риск

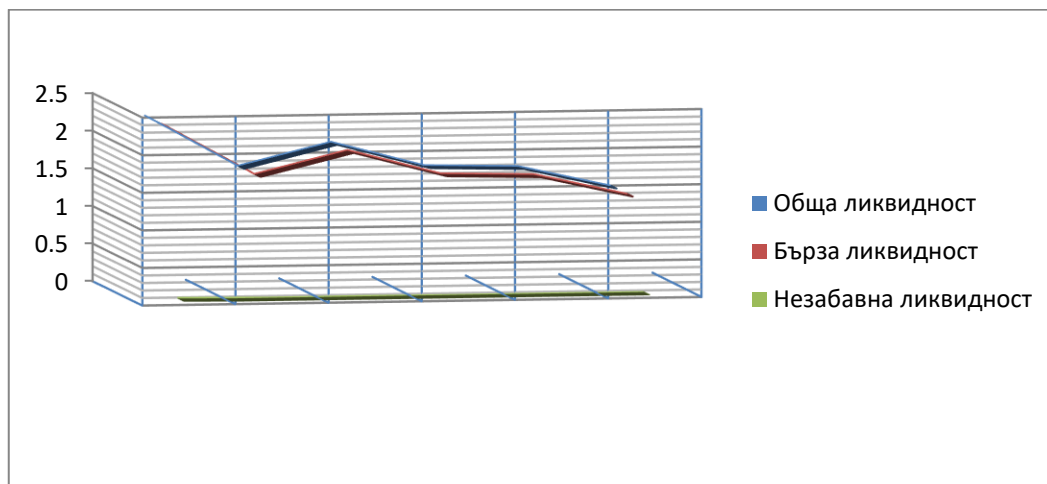
“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и изпълнени финансови ангажименти. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от Дружеството.

Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите, осъществявани от Дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност на годишни периоди, изчислени на основата на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството.

Показатели/период	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Обща ликвидност	1,20	1.48	1.51	1.84	1.53	2.23
Бърза ликвидност	1,20	1.48	1.51	1.83	1.53	2.23
Незабавна ликвидност	0,003	0.004	0.002	0.007	0.005	0.02

Показателите за ликвидност са изчислени както следва:

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



Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството.

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

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

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

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

2. Намаление на равнището на наемите

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

3. Увеличаване на цените на строителството

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

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел

контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най - добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

5. Забава при придобиването на имоти

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

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

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

7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

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

8. Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

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

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

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

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

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

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

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

11. Непокрити от застраховка загуби

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

12. Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест

са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса (чрез увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др.).

13. Други рискове

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

Ръководството е извършило и продължава да извършва мониторинг за наличието на дългосрочни индикации за влошаване, като общите временни потенциални ликвидни проблеми на контрагентите, породени пряко от войната в Украйна не се считат за индикации за влошаване на кредитното качество.

Друг риск, който стои пред дружеството е 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 Дружеството следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на дружеството е застраховано, срещу природни бедствия.

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени и сериозен риск, пред който е изправено Дружеството, защото дейността му не се влияя 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.

Не е приложима информация за Велграф Асет Мениджмънт АД 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 дружеството 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 дружеството.

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 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 е от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта е избран Одитен комитет в следния състав:

1. Йорданка Миткова Флорева
2. Надежда Михайлова Георгиева
3. Стиляна Иванова Герова

Одитният комитет извършва следните дейности:

- информира Съвета на директорите на Дружеството 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 Дружеството – счетоводна политика и годишен финансов отчет - самостоятелен 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 Дружеството;

- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;
- наблюдава извършването на задължителния одит на годишните финансови отчети – самостоятелен и консолидиран;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори, избрани да одитират Дружеството в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители. Наблюдава целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита и предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Дружеството;
- отговаря за процедурата по подбор на регистрираните одитори и препоръчва назначаването им;
- отчита дейността си пред Общо събрание на акционерите на Дружеството.

Съвета на директорите и Одитния 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 Дружеството.

Многообразието представлява дългосрочен икономически ресурс на Велграф Асет Мениджмънт АД. То засяга цялото Дружество и касае всички равнища в него.

2. Прилагане на политиката на многообразие

Политиката на многообразие се прилага на всички равнища на Дружеството - 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 Велграф Асет Мениджмънт АД. Те отговарят на високите стандарти, прилагани от Дружеството, 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 Велграф Асет Мениджмънт АД 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 принципът на равнопоставеност на половете. Понастоящем жени участват в СД на Дружеството.

В Одитния комитет участва 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 Дружеството. 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 Дружеството има представители от различни малцинствени етнически групи- етноси. В Дружеството работят и хора в неравностойно положение. Стремежа е да се осигури на младите хора възможности за професионално и личностно развитие.

Увеличаващата се сложност на заобикалящата дружеството 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 Велграф Асет Мениджмънт АД може да бъде успешно управлявано, 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 Дружеството. Култивира се атмосфера на уважение и взаимно доверие.

В рамките на прилаганата политика на многообразие Велграф Асет Мениджмънт АД 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 Велграф Асет Мениджмънт АД прилага политика на многообразие.

В дружеството се цени равнопоставеността на половете и се насърчава равноправното участие на жените и мъжете в дейността на Дружеството, вкл. и в управленските процеси като цяло.

В Дружеството няма случаи на дискриминация по каквито и да е признаци.

В Велграф Асет Мениджмънт АД 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 Дружеството;
- да подобрява разнообразието на работната сила и културната смесица;
- да увеличава пазарните възможности, външното признание и добрия имидж на Дружеството;
- да спомага за привличане на висококачествен персонал.

- да спомага за намаляване на оперативните разходи чрез понижаване на текучеството на служителите.
- 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 Дружеството по-лесно да откликва на изискванията на своите клиенти, като подобрява тяхното обслужване и да осъществява по-добри взаимоотношения с доставчици.

Дата: 30 март 2026 г.

Румен Цонков
/Изпълнителен директор/

**ДОКЛАД ЗА
ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА
ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и има за цел да разясни начина, по който е прилагана политиката за възнагражденията, разработена от Съвета на директорите. Докладът има за цел да отрази фактическото прилагане на критериите за формиране на възнагражденията на членовете на СД на дружеството, залегнали в приетата Наредба № 48 на КФН от 20.03.2013 г. Целта е привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

Информация за начина, по който политиката за възнагражденията, е прилагана през 2025 г.

- 1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията;**

Политиката за възнагражденията на „Велграф Асет Мениджмънт” АД е разработена от членовете на Съвета на директорите, в съответствие с приетите нормативни актове и Устава на дружеството. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. През отчетния период дружеството няма Комитет по възнагражденията. При разработването на Политиката за възнагражденията не са ползвани външни консултанти.

- 2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;**

Относителната тежест на постоянното възнаграждение е 100% /сто процента/, поради липса на променливо възнаграждение.

През 2025 г. Дружеството не е изплащало променливо възнаграждение на членовете на СД. Дружеството изплаща само постоянно възнаграждение.

- 3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.**

„Велграф Асет Мениджмънт” АД не предвижда допълнително възнаграждение на членовете на Съвета на директорите като акции на дружеството, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

- 4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати;**

Към момента Дружеството изплаща фиксирано възнаграждение и не прилага методи за преценка с оглед изпълнение на критериите за постигнатите резултати.

- 5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;**

Възнаграждението се определя с политика, приета на Общо събрание на акционерите, съгласно която възнаграждението не зависи от постигнатите резултати, а само от прослуженото време.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

Месечните възнаграждения се изплащат ежемесечно по банкова сметка. Тантиеми могат да се изплащат по решение на Общото събрание на акционерите. Към настоящият момент такива не са определяни..

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

Дружеството не заплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на управителните органи.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения;

Дружеството не предвижда изплащане на променливи възнаграждения, поради това няма такава информация.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите;

Обезщетения при предсрочно прекратяване на мандата на членовете на Съвета на директорите, както и при предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен директор, както и плащания, свързани със срока на предизвестие то няма предвидени и не се изплащат.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции;

Дружеството не предвижда такъв вид възнаграждения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10;

Дружеството не следва такава политика, тъй като не предвижда такъв вид възнаграждения.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие то за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

○ **Румен Горанов Цонков – Член на СД и Изпълнителен директор**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнагражденията на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

○ **Цветелина Асенова Пеева – Член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие - съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

○ **Лидия Александрова Петрова – Член на СД**

Срок на договора - до изтичане на мандата.

Срок на предизвестие – съгласно договора за управление и контрол.

Детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване – съгласно Политиката на възнаграждения на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

13. Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година;

- Румен Горанов Цонков – Член на СД и Изпълнителен директор - за финансовата 2025 г. е получил възнаграждение в размер на 78 899 лева;
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД – не получава възнаграждение;
- Лидия Александрова Петрова – Член на СД – не получава възнаграждение.

Общото брутно възнаграждение, което членовете на съвета на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД са получили за финансовата 2025 г. е в размер на 78 899 лева.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество само за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Няма лица, които са били член на управителен или контролен орган в дружеството само за определен период през съответната финансова година.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

- Румен Горанов Цонков - Изпълнителен директор на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ за 2025 г. – 23 263.20 лева.
- Цветелина Асенова Пеева – Член на СД на „И Ар Джи Капитал – 3“ АДСИЦ за 2025 г. – 20 057.40 лева.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалбата..

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Няма такива.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

През последната финансова година няма платено и/или начислено обезщетение по повод на прекратяване на функциите на член на съвета на директорите.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д";

Няма такива.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;
 Няма такива.

15. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
	в лева	в лева	в лева	в лева	в лева	в лева
Пълен размер на изплатеното брутно възнаграждение на лицето за съответната финансова година, вкл. допълнителни възнаграждения одобрени от Съвета на директорите.	78 899	78 432	78 325	72 135	71 640	71 640
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	6 575	6 536	6 527	6 011	5 970	5 970
Печалба за периода /хил. лв./	945	145	358	486	106	1 158
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за годината	470 644	419 760	402 059	328 825	318 750	313 806
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори за година	1 705	1 521	1 500	1 207	983	869

16. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

Няма такива.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

Няма такива.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

Няма такива.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Няма такива.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

Дружеството приема да следва залегналите в приетата Политика за възнагражденията на членовете на управителните органи правила относно изплащането възнаграждения за по-дълъг период - до края на мандата. Управляващите считат, че залегналите в политиката критерии за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период. Членовете на СД приемат, че при рязка промяна във финансово стопанските показатели, независимо дали ще бъдат във възходяща или низходяща посока, Програмата за определяне на възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Изпълнителен директор:.....

Румен Цонков

Дата: 30.03.2026 г.

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 X” АД – счетоводна къща, обслужваща “Велграф Асет Мениджмънт” АД,

**по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни
книжа**

Д Е К Л А Р И Р А М Е

1. Комплектът годишни индивидуални 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 финансов отчет.

.....
/Р. Цонков/

.....
/СК “Сателит X” 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 самостоятелния финансов отчет

Квалифицирано мнение

Ние извършихме одит на самостоятелния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД („Дружеството“), съдържащ самостоятелния отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, самостоятелния отчет за промените в собствения капитал и самостоятелния отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към самостоятелния финансов отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният самостоятелен финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му 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

Към 31.12.2025 г. Дружеството отчита финансови активи, включващи дългови инструменти по амортизирана стойност, в размер на 28 361 хил. лв., оповестени в пояснение 10 „Краткосрочни финансови активи“, и вземания по договори за цесии в размер на 17 589 хил. лв., оповестени в пояснение 13 „Търговски и други вземания“ към самостоятелния финансов отчет на Дружеството. Ръководството на Дружеството е признало коректив за очаквани кредитни загуби за тези финансови инструменти към 31.12.2025 г. в общ размер на 7 520 хил. лв. Промяната в бизнес средата през периода би могла да доведе до потенциална промяна в балансовите стойности на тези финансови активи, които в самостоятелния финансов отчет на Дружеството 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 влошените макроикономически показатели и възможните 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 самостоятелния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството 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 също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. 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 самостоятелния 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 4.13 „Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения“, 4.22.1 „Обезценка на нефинансови активи и репутация“, 5 „Репутация“ от самостоятелния финансов отчет	
Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Към 31.12.2025 г. Дружеството признава репутация в резултат на извършена бизнес комбинация през предходни години в размер на 37 443 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 16% 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 4.13, 4.22.1 и 5 към самостоятелния финансов отчет представят оповестяванията относно преценките и допусканията на ръководството на Дружеството по отношение на призната репутация за 2025 г.</p>	<p>По време на нашия одит на самостоятелния 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 Дружеството 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 Дружеството; - оценка на адекватността на оповестяванията в самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията на основните предположения и преценки по отношение на признатата репутация.

Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от самостоятелен доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражданията, изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството и други приложими законови изисквания, но не включва самостоятелния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно самостоятелния 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 самостоятелния 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 със самостоятелния 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 самостоятелния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този самостоятелен 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 финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството 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 Дружеството или да преустанови дейността му, 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 Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали самостоятелният 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 самостоятелен 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 самостоятелния 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 Дружеството;
- 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 Дружеството 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 самостоятелния 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 Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на самостоятелния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали самостоятелният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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 самостоятелния 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 законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от самостоятелния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на самостоятелния доклад за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията 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, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 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 самостоятелния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен самостоятелният финансов отчет, съответства на самостоятелния финансов отчет, върху който сме изразили квалифицирано мнение в „Доклад относно одита на самостоятелния финансов отчет“ по-горе;
- (б) самостоятелният доклад за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания, с изключение на посоченото по-долу:
 - в самостоятелния доклад за дейността не е включена в пълнота изискваната информация относно договорите за заем, по които Велграф Асет Мениджмънт АД и неговите дъщерни дружества е заемополучател съгласно т. 8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
 - в самостоятелния 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. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в самостоятелния доклад за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (д) докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен самостоятелния финансов отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията във връзка с чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то 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 Дружеството 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 декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

Допълнително докладване относно одита на самостоятелния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснения 30 и 31 към самостоятелния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложението самостоятелен финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на самостоятелния финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, включват оценяване дали самостоятелният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за самостоятелния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за самостоятелния финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно самостоятелния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на самостоятелния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „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)“ на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания самостоятелен финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на самостоятелния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20251231-BG-SEP.xhtml“, 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“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на самостоятелния финансов отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на самостоятелния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на самостоятелния финансов отчет, приложен в електронния файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20251231-BG-SEP.html“ и не обхваща другата информация, включена в годишния самостоятелен финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На база на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на самостоятелния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., съдържащ се в приложения електронен файл „8945007S2O5Q8ERIPD19-20251231-BG-SEP“, върху който самостоятелен финансов отчет изразяваме квалифицирано одиторско мнение, 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 и изразяването на сигурност по устойчивостта 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 самостоятелния 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 самостоятелния финансов отчет за годината, завършила на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява пета поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, 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 Дружеството, 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 Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството (и контролираните от него предприятия), които да не са посочени в годишния самостоятелен доклад за дейността и самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 032

30 март 2026 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26

ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

До акционерите на
ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
гр. София, бул. „Брюксел” № 1

Долуподписаните:

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД, с ЕИК 831716285, със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция: гр. София, 1421, бул. „Черни връх” № 26 и

2. Зорница Василева Джамбазка, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 726 от регистъра при КПНРО по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), отговорен за одит ангажимента от името на **одиторско дружество** Грант Торнтон ООД (с рег. № 032 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), **декларираме, че:**

Одиторско дружество Грант Торнтон ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на самостоятелния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за 2025 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 30 март 2026 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за 2025 г., издаден на 30 март 2026 г.:

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:** По наше мнение, с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС” (стр. 1 от одиторския доклад).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на Велграф Асет Мениджмънт АД със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснения 30 и 31 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица”. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (стр. 5 от одиторския доклад).
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет”, включват оценяване дали финансовия отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 5 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Велграф Асет Мениджмънт АД за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата на одиторския доклад 30 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 30 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор, отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество, рег. номер 032

30 март 2026 г.
гр. София, България