Междинен доклад за дейността
на управлението на
"Велграф Асет Мениджмънт" АД
за периода от 01.07.2026 г. до 30.09.2026 г.

Настоящият междинен 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 01.07.2026 г. до 30.09.2026 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, на основание чл. 100о, ал. 4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), във връзка с чл.12, ал.3 от Наредба №2 от 09.11.2021 г. на КФН.

Членове на Управителния съвет :
1. Румен Горанов Цонков;
2. Цветелина Асенова Пеева;
3. Лидия Александрова Петрова.

„Велграф Асет Мениджмънт АД" се представлява от изпълнителния директор Румен Горанов Цонков.

Акциите на „Велграф Асет Мениджмънт АД" са регистрирани на Българската фондова борса – София АД. Към 30.09.2026 г. Дружеството е с регистриран акционерен капитал от 35 179 676,58 евро, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 0,51 евро всяка една

В таблицата по-долу са представени основните акционери на дружеството към края на разглеждания период.

	30.09.2026 Брой акции	**2026 %**	**31.12.2025 Брой акции**	**2025 %**
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	4 002 800	5.80	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 856 046	5.59
Други физически и юридически лица	38 915 265	56.42	39 210 265	56.84
	68 979 758	**100.00**	**68 979 758**	**100.00**

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

Съветът на директорите на дружеството потвърждава, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че:

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

I. Активи

Всички активи, включени в отчета за финансовото състояние на "Велграф асет мениджмънт" АД към края на третото тримесечие са в размер на 110 873 хил. евро 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 в отчета за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от общото събрание на акционерите.

Дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалени с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност, са класифицирани като инвестиция и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите (като отделни инвентарни обекти).

Дружеството няма консервирани ДМА към датата на съставяне на отчета.

Дълготрайните нематериални активи са прегледани, като записаната стойност в отчета за финансовото състояние отразява активите, от които "Велграф Асет Мениджмънт" АД може да черпи икономически изгоди. Извършен е преглед и на полезния срок на ползване.

Финансовите активи са с балансова стойност 13 777 хил. евро През отчетния период не са получавани дивиденти от асоциирани и дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.

Към 30.09.2026 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 42 080 хил.евро

Инвестиционните имоти са оценени по модела на цена на придобиване. През разглеждания период дружеството е отдавало под наем част от инвестиционните си имоти.

През отчетния период дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.

Текущи активи. Търговските и други вземания са оценени по стойността на тяхното възникване и са съответно 32 482 хил.евро Финансовите текущи активи са в размер на 2 641 хил.евро

Дружеството не притежава изкупени собствени акции.

Паричните средства и парични еквиваленти са оценени по номиналната им стойност към 30.09.2026 г. са в размер на 69 хил. евро

Управлението няма намерение в рамките на 2026 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

При нормално протичане на дейността на дружеството, от отразените в отчета за финансовото състояние към 30.09.2026 г. активи, може да се очаква да бъдат реализирани минимално на балансовата им стойност, по която са включени във финансовия отчет.

II. Пасиви

Собствения капитал на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 30.09.2026 година е в размер на 61 551 хил.евро

Текущата печалба през разглеждания период е в размер на 859 хил.евро, а финансовият резултат е в размер на 1 431 хил.евро

Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на дружеството. Към 30.09.2026 г. акционерния капитал съгласно отчета за финансовото състояние е в размер на 35 180 хил. евро

Всички задължения на "Велграф Асет Мениджмънт" АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 30.09.2026 г. са в размер на 49 322 хил.евро.

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

"Велграф Асет Мениджмънт" АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в отчета за финансовото състояние към 30.09.2026 година.

III. Отчет за всеобхватния доход

През разглеждания период до 30.09.2026 г. нетните приходи от продажби отразени в отчета на дружеството са в размер на 2 660 хил. евро Финансовите приходи съответно са 864 хил.евро Общо приходи от дейността към третото тримесечие са в размер на 3 527 хил.евро

Разходите по икономически елементи за периода на третото тримесечие на 2026 година са в размер на 1 235 хил.евро

Финансовите разходи са в размер на 1 433 хил.евро, от които разходи за лихви 1 309 хил.евро През периода дружеството отчита печалбата от дейността си в размер на 859 хил.евро

Доходността на акция за периода на третото тримесечие е 0,01 евро/1 бр. акция.

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

IV. Ликвидност

"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.

Показатели/ Период	**30.09.2026**
Обща ликвидност	1,14
Бърза ликвидност	1,14
Незабавна ликвидност	0,002

V. Законодателство и договорност

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.

VI. Сделки със свързани лица

През периода на третото тримесечие на 2026 година "Велграф Асет Мениджмънт" АД е било страна по сделки със свързани лица. Сделките със свързани лица включват сделките със собствениците и сделките с ключов управленски персонал.

- Сделки със собствениците

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Сделки със собственици:		
Предоставени суми по заеми	42	-
Погасяване на суми по отпуснати заеми	123	-
Начислени лихви по предоставени заеми	37	41
Погасяване на лихви по предоставени заеми	64	-
Сделки с дъщерно предприятие:		
Предоставен заем	16	36
Начислени лихви по предоставени заеми	204	199
Погасяване по предоставени заеми	-	-
Погасяване на лихви по предоставени заеми	242	-

- Сделки с ключов управленски персонал

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

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	28	28
Разходи за социални осигуровки	6	6
Общо краткосрочни възнаграждения	**34**	**34**

- Разчети със свързаните лица в края на годината

Текущи	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	903	918
Предоставен заем и начислени лихви	318	412
	1 221	**1 330**
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	6 803	6 825
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(393)	(393)
	6 410	**6 432**
Общо вземания от свързани лица	**7 631**	**7 762**

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

VII. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт" АД, периода до 30.09.2026 г. не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VIII. Действащо предприятие, клонове и организационни промени.

Потвърждаваме, че нямаме (не съществуват) планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността.

Дружеството през разглеждания период не е разкривало клонове на територията на България и в чужбина.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Организационни промени не са настъпвали през периода.

IX. Информация за висящи съдебни дела.

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

X Притежавани финансови инструменти, хеджиране. Инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт" АД, има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	**Страна на учредя-ване**	**Основна дейност**	**Участие /%/**	**2025 /'000/**	**2024 /'000/**	**2023 /'000/**	**2022 /'000/**
„Болкан Риъл Истейт Девелопмент" – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем	100	10	10	10	10
„Прайм Мол Русе" ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем	100	18 800	18 800	18 800	18 800
„И Ар Джи Капитал – 3" АДСИЦ	България	Секюритизация на недвижими имоти	81,60	1 854	1 854	1 854	1 854

Акциите на дъщерните предприятия „Болкан Риъл Истейт Девелопмент" ЕООД – Скопие, „Прайм Мол Русе" ЕООД са отразени във финансовия отчет на „Велграф Асет Мениджмънт" АД по метода на себестойността. Те не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

През 2026 г. „Велграф Асет Мениджмънт" АД не е получавало дивиденти и няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

XI. Възнаграждения, получени от членовете на СД.

През периода на третото тримесечие, членовете на СД на „Велграф Асет Мениджмънт" АД не са получавали допълнително възнаграждение извън обичайното, договорено в договорите за управление на дружеството.

XII. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД акции и/или облигации на дружеството.

През периода няма сделки по придобиване и прехвърляне на акции и/или облигации от дружеството „Велграф Асет Мениджмънт" АД от членове на СД или от контролните му органи.

XIII. Информация за отпуснати и получени заеми.

Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

През третото тримесечие на 2026 година „Велграф Асет Мениджмънт" АД не е било страна по такъв вид сделки.

XIV. Програма за добро корпоративно управление.

„Велграф Асет Мениджмънт" АД стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съветът на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт" АД управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съвета на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, Устава на дружеството и общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в „Велграф Асет Мениджмънт" АД Директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на „Велграф Асет Мениджмънт" АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с

решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите.

Цялата публичната информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, "Българската фондова борса – София" АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция Х3 NEWS.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, екипът на „Велграф Асет Мениджмънт" АД предприел необходимите стъпки и от 2010 г. Дружеството вече има своя интернет страница - www.velgraf.com.

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

Всички финансови отчети на дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит ще се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. „Велграф Асет Мениджмънт" АД прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

XV. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

Основният фирмен риск за „Велграф Асет Мениджмънт" АД е свързан с настъпилият срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на офис площи под наем на територията на България, вследствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Дружеството, както и върху промяната на неговата рентабилност. Несъществен за дейността на дружеството е рискът от невъзможността да събере изцяло или частично вземанията си от своите длъжници, поради факта, че размерът на тези вземания е незначителен. Дружеството не е изложено на съществен валутен риск. Рисковете, които могат да окажат съществено влияние върху дейността на дружеството могат да бъдат системетизирани по следния начин:

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.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният 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.

Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Дружеството, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

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

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на

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

5. Забава при придобиването на имоти

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

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

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

6. Неликвидни инвестиции

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

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и

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

7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

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

8 .Свободни имоти и необходимост от преустройство

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

9. Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заемен капитал да се вложат в ремонтиране 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. Войната в Украйна

Стартиралата на 24 февруари 2022 г. и продължаваща и към момента на публикуване на настоящия доклад пълномащабна военна инвазия на Русия над Украйна предизвика широк международен отзвук и засегна в различни аспекти страните в Европа. Очакването е военният конфликт да се отрази негативно и да засегне в една или друга степен всички бизнеси. Вследствие на войната, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки бяха и в бъдеще биха могли да доведат до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено може да окаже неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Ръководство на Велграф Асет Мениджмънт АД текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последствия от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до

възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие. Задълбочаването обаче на военните действия между Русия и Украйна, налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други държави спрямо Русия, Руската централна банка, кредитни институции, компании, както и физически лица, предизвикват значителни сътресения, повсеместно на финансовите пазари. Дружеството няма пряка експозиция към Украйна или Русия. Въздействието върху общата икономическа ситуация обаче може да предизвика необходимост от преразглеждане на някои заложени допускания и преценки. Същевременно, инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини, се очаква допълнително да го усилят.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството 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.

XVI. Сделки от съществено значение свързани с бъдещото развитие на дружеството съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

През периода на третото тримесечие Дружеството не е било страна по сделки от съществено значение съгласно чл.114, ал.1, т.1 от ЗППЦК.

XVII. Законодателство и договорност.

Дружеството не разполага с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на финансовия отчет 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.

Digitally signed by Rumen Goranov Tsonkov
Date: 2026.10.30 10:51:00 +02'00'

30.10.2026 г. Изпълнителен директор:.....

/Румен Цонков/