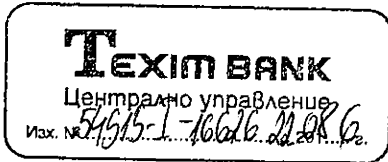


ТЕХИМ БАНК

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща” № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса-София” АД,
ул. „Три уши” № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми Господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

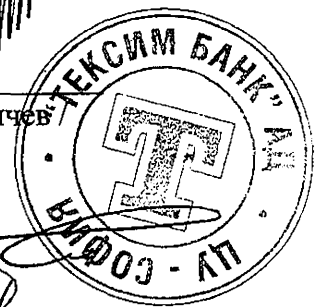
Приложение: Съгласно текста!

22.08.2016 г.
гр.София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/

Изпълнителен Директор: _____
/Т. Стойчев/



ТЕКСИМ BANK

Централно управление

Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД
ISIN код на емисията: BG2100020119
Борсов код на емисията: 1VXA
Емитент: „Велграф Асет Мениджмънт“ АД
Период: 01.04.2016 г.- 30.06.2016 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, емитирани от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД на 11.11.2011 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2016 г. Велграф Асет Мениджмънт“ АД запазва основния си предмет на дейност: даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

1.1 Анализ на активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

АКТИВИ	30.6.2016 000 лв.	31.3.2016 000 лв.	31.12.2015 000 лв.	30.06.2016/ 31.03.2016	% от Актива към 30.06.2016
Непокупени Акции	118 985	125 786	120 248	-5,37%	81,93%
Инвестиционни имоти	76109	76742	62346	-0,82%	52,41%
Репутация	37767	37767	37767	0,00%	26,01%
Машини и съоръжения	1090	1202	1125	-9,32%	0,75%
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	10	10	0,00%	0,01%
Нематериални активи					
Дъгосрочни предоставени заеми					
Нетекучи разходи за бъдещи периоди		176		-100,00%	0,00%
Отсрочени данъчни активи	9	9	9	0,00%	0,01%
Нетекучи други вземания	4000	4245	13346	-5,77%	2,75%
Нетекучи вземания от свързани лица		5585	5649	-100,00%	
Текущи Активи	26 242	29 825	31 681	-12,01%	13,07%
Финансови активи държани за търгуване	1 030	1 030	1 030	0,00%	0,71%
Краткосрочни предоставени заеми	15213	240	349	6238,75%	10,48%

Разходи за бъдещи периоди		92		-100,00%	
Краткосрочни вземания от свързани лица	249	260	260	-4,23%	0,17%
Търговски вземания	9602	27811	17764	-65,47%	6,61%
Други вземания					
Парични средства и парични еквиваленти	148	392	2278	-62,24%	0,10%
Нетекущи активи, класифицирани като свързани за продажба					
Общо Активи	145 227	155 561	141 924	-6,64%	100,00%

Към 30.06.2016 г. активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчитат спад с 6.64% спрямо първото тримесечие на 2016 г.

Нетекущите активи отчитат спад спрямо 31.03.2016 г. с 5,37%. Намалението е основно по линия на "инвестиционни имоти" и „нетекущи вземания от свързани лица“.

Текущите активи отбелязват също спад с 12,01% спрямо края на първото тримесечие на 2016 г. Намалението е основно по линия на "търговски вземания".

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД

Собствен капитал и пасиви	30.6.2016 000 лв.	31.3.2016 000 лв.	31.12.2015 000 лв.	30.06.2016/ 31.03.2016	% от Собствения капитал и пасивите към 30.06.2016
Собствен капитал	57 646	57 796	57 646	-0,26%	39,69%
Акционерен капитал	52313	52313	52313	0,00%	36,02%
Законови резерви	3398	3398	3398	0,00%	2,34%
Неразпр. Печалба/Натруп. Загуба	1935	2085	1935	-7,19%	1,33%
Текущ финансов резултат					
Нетекущи пасиви	65 215	67 655	62 881	-3,61%	44,91%
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	13	13	13	0,00%	0,01%
Дългосрочни банкови и други заеми	28690	30448	24949	-5,77%	19,76%
Нетекущи приходи за бъдещи периоди	17307	19161	19162	-9,68%	11,92%
Нетекущи търговски задължения	17745	16573	17306	7,07%	12,22%
Отсрочени данъчни пасиви	1460	1460	1460	0,00%	1,01%
Текущи пасиви	22 366	30 110	21 397	-25,52%	15,40%
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	54	56	67	-3,57%	0,04%
Краткосрочни банкови и други заеми	15145	22463	8672	-32,58%	10,43%
Приходи за бъдещи периоди	3711	2784	3711	33,30%	2,56%
Търговски задължения	3456	4510	8073	-23,37%	2,38%
Задължения към свързани лица		57	634	-100,00%	
Данъчни задължения		240	240	-100,00%	
Общо собствения капитал и пасиви	145 227	155 561	141 924	-6,64%	100,00%

Към 30.06.2016 г. емитента отчита неразпределен финансов резултат в размер на 1 935 хил. лв. спрямо 2 085 хил.лв към края на март 2016 г. Собственият капитал на дружеството бележи спад с 0,26%. Нетекущите пасиви отчитат спад с 3,61% основно по линия "дългосрочни банкови и други заеми" и „нетекущи приходи за бъдещи периоди“, а текущите пасиви отчитат спад с близо 26%, най-вече по линия на "краткосрочни банкови и други заеми" и „търговски задължения“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	30.6.2016 '000 лв.	30.6.2015 '000 лв.	31.3.2016 '000 лв.	31.3.2015 '000 лв.	30.06.2016/ 30.06.2015
Приходи от продажби	4354	4972	2189	2473	-12,43%
Други приходи	77	0	0	0	
Приходи от продажба на ДМА					
Придобиване на ДМА по стопански начин					
Приходи от лихви					
промени в справедливата ст-ст на инвест имоти					
Разходи за материали	-12	-16	-5	-5	-25,00%
Разходи за външни услуги	-1024	-884	-522	-432	15,84%
Разходи за персонала	-163	-151	-81	-76	7,95%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-1310	-1127	-565	-562	16,24%
Балансова стойност на продадените активи					
Други разходи	-452	-31	-118	-26	1358,06%
Разходи за лихви					
Разходи за данъци					
Печалба от оперативна дейност	1470	2763	898	1372	-46,80%
Финансови разходи	-2002	-1584	-1033	-967	26,39%
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия					
Финансови приходи	532	212	285	109	150,94%
Печалба преди данъци	0	1391	150	514	
Разходи за данъци					
Печалба за периода	0	1391	150	514	
Общо несобственият доход за периода	0	1391	150	514	

До края на второто тримесечие на 2016г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД реализира приходи от продажби в размер на 4 354 хил.лв., което представлява спад от 12,43% спрямо второто тримесечие на 2015г. Регистрираме и определен ръст в някой пера на разходната част, което води до спад в печалбата от оперативна дейност (близо 47%) през анализирания период спрямо предходния. Ръста във финансовите приходи не е достатъчен за да компенсира спада в оперативната печалба и поради тази причина дружеството не реализира печалба за периода.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2/2016	Q1/2016	Q4/2015	Q3/2015
Текуща ликвидност	1,1733	0,9905	1,0133	1,0506
Бърза ликвидност	1,1733	0,9905	1,0133	1,0506
Незабавна ликвидност	0,0066	0,0130	0,1065	0,0072

Към 30.06.2016 г. текущата и бързата ликвидност на емитента се подобряват спрямо 31.03.2016 г., а незабавната ликвидност отчита влошаване.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2/2016	Q1/2016	Q4/2015	Q3/2015
Дългосрочен дълг/Активи	0,4491	0,4349	0,4431	0,4524
Общ дълг/Активи	0,6031	0,6285	0,5938	0,6094
Общ дълг/Собствен капитал	1,5193	1,6916	1,4620	1,5599
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2,5193	2,6916	2,4620	2,5599

През второто тримесечие на 2016 г. показателят дългосрочен дълг/активи се влошава, а всички останали показатели се подобряват спрямо предходното тримесечие на 2016г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем, „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е учредило в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, първа по ред договорна ипотeka върху следните имоти:

- Недвижим имот, находящ се в гр. Варна, община Варна, район Одесос, с административен адрес гр. Варна, бул. „Съборни“ № 58А;
- Недвижими имоти, находящи се в гр. Русе, община Русе, с административен адрес гр. Русе, площад „Хан Кубрат“ № 1;
- Недвижим имот, находящ се в гр. Плевен, община Плевен, с административен адрес гр. Плевен, ул. „Васил Левски“ №150;
- Недвижим имот, находящ се в гр. Разград, община Разград, с административен адрес гр. Разград, ул. „Стефан Караджа“ № 7 /банков офис/;
- Недвижим имот, находящ се в гр. Разград, община Разград, с административен адрес гр. Разград, ул. „Стефан Караджа“ № 7 /гараж/;
- Недвижим имот, находящ се в гр. Велико Търново, община Велико Търново, с административен адрес гр. Велико Търново, п.к. 5000, ул. „Никола Габровски“ № 4;
- Недвижими имоти, находящ се в гр. Търговище, община Търговище, с административен адрес гр. Търговище, ул. „Васил Левски“ № 5;
- Недвижим имот, находящ се в гр. София, община София, с административен адрес гр. София, ж.к. „Люлин IV /четвърти микрорайон/“, бул. „Панчо Владигеров“, бл.442;
- Недвижими имоти, находящ се в гр. Хасково, община Хасково, с административен адрес гр. Хасково, ул. „Скопие“ № 1;
- Недвижим имот, находящ се в гр. Хасково, община Хасково, с административен адрес гр. Хасково, бул. „България“ № 124;
- Недвижими имоти, находящи се в гр. Бургас, община Бургас, с административен адрес гр. Бургас, п. к. 8000, ул. „Конт Андрованти“ № 4;

- Недвижим имот, находящ се в гр. Нова Загора, община Нова Загора, с административен адрес гр. Нова Загора, ул. „Народни Будители ” № 34;

- Недвижими имоти, находящ се в гр. Пловдив, община Пловдив, с административен адрес гр. Пловдив, ул. „Бетовен ” № 5.

Недвижимите имоти, предмет на обезпечението са застраховани в ЗАД „Армеец” АД срещу всички присъщи рискове (вкл. земетресение за сградите), като в договора за застраховка е изрично посочено, че „Тексим Банк” АД е получател на застрахователните суми, като при погиване или повреждане на Недвижимите имоти, Банката има право да се удовлетвори предпочитително от застрахователната сума. Застраховката покрива не по-малко от 120% от общата номинална остатъчна стойност на Облигационната емисия и обхваща целия срок на Облигационния заем. Емитентът се задължава да поддържа застраховката до пълното и окончателно погасяване на всички свои задължения по Емисията.

Емитентът се задължава към всеки момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по малко от 120% от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем. Към 30.06.2016 г. нивото на обезпечение надхвърля 120%.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Средствата, набрани от първичното частно пласиране на облигационния заем са използвани за инвестиционни и оперативни дейности на Дружеството, съгласно информацията в Проспекта за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 8% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 7 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Емитента е извършил всички дължими до края на второто тримесечие на 2016 г. плащания по облигационния заем.

4 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 2 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.2 от ЗППЦК

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада и наличната в „Тексим Банк” АД информация, може да бъде направен обоснован извод, че към 30.06.2016 г., „Велграф Асет Мениджмънт“ АД изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/

Изпълнителен Директор: _____
/Т. Стойчев/

