

# 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!*

15.02.2017 г.  
гр.София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_  
/М. Видонова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_  
/Ив. Дончев/



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: 01.10.2016 г.- 31.12.2016 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), 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 четвъртото 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	31.12.2016 000 лв.	30.9.2016 000 лв.	30.6.2016 000 лв.	31.12.2016/ 30.09.2016	% от Актива към 31.12.2016
<b>Нетекущи Активи</b>	<b>113 581</b>	<b>118 283</b>	<b>118 985</b>	<b>-3,98%</b>	<b>79,82%</b>
Инвестиционни имоти	74928	75519	76109	-0,78%	52,66%
Репутация	37767	37767	37767	0,00%	26,54%
Машини и съоръжения	867	978	1090	-11,35%	0,61%
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	10	10	0,00%	0,01%
Нематериални активи					
Дъгосрочни предоставени заеми					
Нетекущи разходи за бъдещи периоди					
Отсрочени данъчни активи	9	9	9	0,00%	0,01%
Нетекущи други вземания		4000	4000		0,00%
Нетекущи вземания от свързани лица					
<b>Текущи Активи</b>	<b>28 718</b>	<b>28 587</b>	<b>26 242</b>	<b>0,46%</b>	<b>20,18%</b>
Финансови активи държани за търгуване	1 030	1 030	1 030	0,00%	0,72%
Краткосрочни предоставени заеми	200	15416	15213	-98,70%	0,14%

Разходи за бъдещи периоди					
Краткосрочни вземания от свързани лица	1162	611	249	90,18%	0,82%
Търговски вземания	24286	10707	9602	126,82%	17,07%
Други вземания					
Парични средства и парични еквиваленти	2040	823	148	147,87%	1,43%
<b>Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба</b>					
<b>Общо Активи</b>	<b>142 299</b>	<b>146 870</b>	<b>145 227</b>	<b>-3,11%</b>	<b>100,00%</b>

Към 31.12.2016 г. активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчитат спад с 3,11% спрямо третото тримесечие на 2016 г.

Нетекущите активи отчитат спад спрямо 30.09.2016 г. с близо 4 %. Намалението е основно по линия на "инвестиционни имоти" и "машины и съоръжения".

Текущите активи отбелязват ръст от 0,46% спрямо края на третото тримесечие на 2016 г. Увеличението е основно по линия на "търговски вземания" и "краткосрочни вземания от свързани лица".

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

Собствен капитал и пасиви	31.12.2016 000 лв.	30.9.2016 000 лв.	30.6.2016 000 лв.	31.12.2016/ 30.09.2016	% от Собствения капитал и пасивите към 31.12.2016
<b>Собствен капитал</b>	<b>58 251</b>	<b>58 024</b>	<b>57 646</b>	<b>0,39%</b>	<b>40,94%</b>
Акционерен капитал	52313	52313	52313	0,00%	36,76%
Законови резерви	3398	3398	3398	0,00%	2,39%
Неразпр. Печалба/Натруп. Загуба	2540	2313	1935	9,81%	1,78%
Текущ финансов резултат					0,00%
<b>Нетекущи пасиви</b>	<b>55 773</b>	<b>56 795</b>	<b>65 215</b>	<b>-1,80%</b>	<b>39,19%</b>
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	13	13	13	0,00%	0,01%
Дългосрочни банкови и други заеми	23100	20727	28690	11,45%	16,23%
Нетекущи приходи за бъдещи периоди	16150	18032	17307	-10,44%	11,35%
Нетекущи търговски задължения	15050	16563	17745	-9,13%	10,58%
Отсрочени данъчни пасиви	1460	1460	1460	0,00%	1,03%
<b>Текущи пасиви</b>	<b>28 275</b>	<b>32 051</b>	<b>22 366</b>	<b>-11,78%</b>	<b>19,87%</b>
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	51	49	54	4,08%	0,04%
Краткосрочни банкови и други заеми	18306	24740	15145	-26,01%	12,86%
Приходи за бъдещи периоди	3742	2800	3711	33,64%	2,63%
Търговски задължения	6176	4462	3456	38,41%	4,34%
Задължения към свързани лица					
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>142 299</b>	<b>146 870</b>	<b>145 227</b>	<b>-3,11%</b>	<b>100,00%</b>

Към 31.12.2016 г. емитента отчита неразпределен финансов резултат в размер на 2 540 хил. лв. спрямо 2 313 хил.лв към края на септември 2016г. Собственият капитал на дружеството бележи ръст с 0,39%. Нетекущите пасиви отчитат спад с 1,80% основно по линия "нетекущи приходи за бъдещи периоди" и "нетекущи търговски задължения". Текущите също бележат спад с 11,78%, най-вече по линия на "краткосрочни банкови и други заеми".

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	31.12.2016 '000 лв.	31.12.2015 '000 лв.	30.9.2016 '000 лв.	30.9.2015 '000 лв.	31.12.2016/ 31.12.2015
Приходи от продажби	8695	9798	6510	7451	-11,26%
Други приходи	80	321	77	23	-75,08%
Приходи от продажба на ДМА		0			
Придобиване на ДМА по стопански начин				472	
Приходи от лихви					
промени в справедливата ст-ст на инвест имоти					
Разходи за материали	-31	-34	-24	-25	-8,82%
Разходи за външни услуги	-1788	-1717	-1392	-1715	4,14%
Разходи за персонала	-346	-342	-242	-224	1,17%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-2714	-2257	-2013	-1691	20,25%
Балансова стойност на продадените активи		0			
Други разходи	-719	-424	-457	-33	69,58%
Разходи за лихви					
Разходи за данъци					
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>3177</b>	<b>5345</b>	<b>2459</b>	<b>4258</b>	<b>-40,56%</b>
Финансови разходи	-3536	-3364	-2834	-2634	5,11%
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия					
Финансови приходи	964	649	753	433	48,54%
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>605</b>	<b>2630</b>	<b>378</b>	<b>2057</b>	<b>-77,00%</b>
Разходи за данъци		-266			
<b>Печалба за периода</b>	<b>605</b>	<b>2364</b>	<b>378</b>	<b>2057</b>	<b>-74,41%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>605</b>	<b>2364</b>	<b>378</b>	<b>2057</b>	<b>-74,41%</b>

До края на четвъртото тримесечие на 2016г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД реализира приходи от продажби в размер на 8 695 хил.лв., което представлява спад от 11,26% спрямо четвъртото тримесечие на 2015г. Регистрираме и определен ръст в някой пера на разходната част, което води до спад в печалбата от оперативна дейност (40,56%) през анализирания период спрямо предходния. Въпреки отчетения ръст във финансовите разходи дружеството реализира печалба от 605 хил.лв. 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	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Текуща ликвидност	1,0157	0,8919	1,1733	0,9905
Бърза ликвидност	1,0157	0,8919	1,1733	0,9905
Незабавна ликвидност	0,0721	0,0257	0,0066	0,0130

Към 31.12.2016 г. всички показатели за ликвидност на емитента отчитат подобрене.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2016	Q3'2016	Q2'2016	Q1'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0,3919	0,3867	0,4491	0,4349
Общ дълг/Активи	0,5906	0,6049	0,6031	0,6285
Общ дълг/Собствен капитал	1,4429	1,5312	1,5193	1,6916
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2,4429	2,5312	2,5193	2,6916

През четвъртото тримесечие на 2016 г. показателят дългосрочен дълг/активи се влошава, докато останалите показатели за платежоспособност бележат подобрене 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 ипотека 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 31.12.2016 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 четвъртото тримесечие на 2016г. 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 31.12.2016 г., „Велграф Асет Мениджмънт“ АД изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите, съгласно условията на сключения облигационен заем.*

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: \_\_\_\_\_

/Ив. Дончев/

