

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!

18.08.2017 г.
гр.София

С Уважение:

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/

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: 01.04.2017 г.- 30.06.2017 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 второто тримесечие на 2017г. „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	30.6.2017 000 лв.	31.3.2017 000 лв.	31.12.2016 000 лв.	30.06.2017/ 31.03.2017	% от Актива към 30.06.2017
Нетекущи Активи	112 862	113 268	113 966	-0,36%	84,38%
Инвестиционни имоти	74440	74738	75329	-0,40%	55,66%
Репутация	37767	37767	37767	0,00%	28,24%
Машини и съоръжения	645	753	860	-14,34%	0,48%
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	10	10	0,00%	0,01%
Текущи Активи	20 886	21 633	23 870	-3,45%	15,62%
Финансови активи държани за търгуване	1 030	1 030	1 030	0,00%	0,77%
Краткосрочни предоставени заеми	398	403	211	-1,24%	0,30%
Краткосрочни вземания от свързани лица	40	39	1173	2,56%	0,03%
Търговски вземания	19387	20041	19415	-3,26%	14,50%
Парични средства и парични еквиваленти	31	120	2041	-74,17%	0,02%
Общо Активи	133 748	134 901	137 836	-0,85%	100,00%

Към 30.06.2017г. активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчитат спад с 0,85% спрямо първото тримесечие на 2017г.

Нетекущите активи отчитат спад спрямо 31.03.2017г. с 0,36%. Намалението е основно по линия на "инвестиционни имоти" и "машини и съоръжения".

Текущите активи също отбелязват спад с 3,45% спрямо края на първото тримесечие на 2017г. Намалението е основно по линия на "търговски вземания" и "парични средства и парични еквиваленти".

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

Собствен капитал и пасиви	30.6.2017 000 лв.	31.3.2017 000 лв.	31.12.2016 000 лв.	30.06.2017/ 31.03.2017	% от Собствения капитал и пасивите към 30.06.2017
Собствен капитал	58 783	58 676	58 343	0,18%	43,95%
Акционерен капитал	52313	52313	52313	0,00%	39,11%
Законови резерви	5762	5762	5762	0,00%	4,31%
Неразпр. Печалба/Натруп. Загуба	708	601	268	17,80%	0,53%
Нетекущи пасиви	46 729	53 904	53 394	-13,31%	34,94%
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	10	10	10	0,00%	0,01%
Дългосрочни банкови и други заеми	20790	25643	25101	-18,93%	15,54%
Нетекущи приходи за бъдещи периоди	14232	16119	16151	-11,71%	10,64%
Нетекущи търговски задължения	10078	10516	10516	-4,17%	7,54%
Отсрочени данъчни пасиви	1619	1616	1616	0,19%	1,21%
Текущи пасиви	28 236	22 321	26 099	26,50%	21,11%
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	48	71	71	-32,39%	0,04%
Краткосрочни банкови и други заеми	17105	14885	16302	14,91%	12,79%
Приходи за бъдещи периоди	3774	2830	3742	33,36%	2,82%
Търговски задължения	3987	3799	5925	4,95%	2,98%
Задължения към свързани лица	3278	677		384,19%	2,45%
Данъчни задължения	44	59	59	-25,42%	0,03%
Общо собствен капитал и пасиви	133 748	134 901	137 836	-0,85%	100,00%

Към 30.06.2017г. емитента отчита неразпределен финансов резултат в размер на 708 хил. лв. спрямо 601 хил.лв към края на март 2017г. Собственият капитал на дружеството бележи ръст с 0,18%. Нетекущите пасиви отчитат спад с 13,31% спрямо края на предходното тримесечие основно по линия "дългосрочни банкови и други заеми". Текущите бележат ръст с 26,50%, най-вече по линия на "краткосрочни банкови и други заеми" и "задължения към свързани лица".

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	30.6.2017 ‘000 лв.	30.6.2016 ‘000 лв.	31.3.2017 ‘000 лв.	31.3.2016 ‘000 лв.	30.06.2017/ 30.06.2016
Приходи от продажби	4361	4354	2179	2189	0,16%
Други приходи	30	77		0	-61,04%
Разходи за материали	-12	-12	-7	-5	0,00%
Разходи за външни услуги	-799	-1024	-373	-522	-21,97%

Разходи за персонала	-185	-163	-92	-81	13,50%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-1398	-1310	-698	-565	6,72%
Други разходи	-55	-452	-38	-118	-87,83%
Печалба от оперативна дейност	1942	1470	971	898	32,11%
Финансови разходи	-1509	-2002	-644	-1033	-24,63%
Финансови приходи	7	532	6	285	-98,68%
Печалба преди данъци	440	0	333	150	****
Разходи за данъци					
Печалба за периода	440	0	333	150	****
Общо всеобхватен доход за периода	440	0	333	150	****

До края на второто тримесечие на 2017г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД реализира приходи от продажби в размер на 4 361 хил.лв., което представлява незначителен ръст от 0,16% спрямо второто тримесечие на 2016г. Регистрираме ръст в печалбата от оперативна дейност от 32,11% спрямо предходния период, благодарение на спад в някои от разходните пера на отчета. Това съчетано и със спад във финансовите разходи, води емитента до реализирана печалба от 440 хил.лв. за периода, спрямо нулева такава към края на юни 2016г.

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	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q3'2016
Текуща ликвидност	0,7397	0,9692	0,9146	0,8919
Бърза ликвидност	0,7397	0,9692	0,9146	0,8919
Незабавна ликвидност	0,0011	0,0054	0,0782	0,0257

Към 30.06.2017г. всички показатели за ликвидност на емитента отчитат влошаване, спрямо първото тримесечие на 2017г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2017	Q1'2017	Q4'2016	Q3'2016
Дългосрочен дълг/Активи	0,3494	0,3996	0,3874	0,3867
Общ дълг/Активи	0,5605	0,5650	0,5767	0,6049
Общ дълг/Собствен капитал	1,2753	1,2991	1,3625	1,5312
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2,2753	2,2991	2,3625	2,5312

През второто тримесечие на 2017г. всички показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на март 2017г.

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 предпочително 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 30.06.2017 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 2017г. плащания по облигационния заем.

4 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Предвид фактите и обстоятелства, изложени в доклада и наличната в „Тексим Банк” АД информация, може да бъде направен обоснован извод, че към 30.06.2017г., „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/

