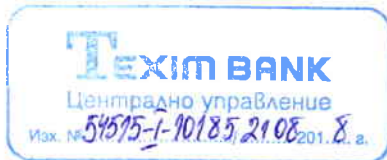


# ТЕКСИМ BANK

Централно управление



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

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

Уважаеми дами и 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!*

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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 2018г. „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                                 | 30/06/2018<br>000 лв. | 31/03/2018<br>000 лв. | 31/12/2017<br>000 лв. | 30.06.2018/<br>31.03.2018 | % от Актива<br>към 30.06.2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Нетекучи Активи</b>                 | <b>141 411</b>        | <b>142 643</b>        | <b>143 324</b>        | <b>-0.86%</b>             | <b>81.65%</b>                 |
| Инвестиционни имоти                    | 82019                 | 82633                 | 83247                 | -0.74%                    | 47.36%                        |
| Репутация                              | 37767                 | 37767                 | 37767                 | 0.00%                     | 21.81%                        |
| Машини и съоръжения                    | 371                   | 436                   | 503                   | -14.91%                   | 0.21%                         |
| Инвестиции в дъщерни предприятия       | 10                    | 10                    | 10                    | 0.00%                     | 0.01%                         |
| Търговски и други вземания             | 21244                 | 21797                 | 21797                 | -2.54%                    | 12.27%                        |
| <b>Текущи Активи</b>                   | <b>31 785</b>         | <b>30 923</b>         | <b>38 120</b>         | <b>2.79%</b>              | <b>18.35%</b>                 |
| Финансови активи държани за търгуване  | 11 724                | 11 750                | 14 611                | -0.22%                    | 6.77%                         |
| Краткосрочни вземания от свързани лица | 41                    | 41                    | 41                    | 0.00%                     | 0.02%                         |
| Търговски вземания                     | 19913                 | 18927                 | 23414                 | 5.21%                     | 11.50%                        |
| Парични средства и парични еквиваленти | 107                   | 205                   | 54                    | -47.80%                   | 0.06%                         |
| <b>Общо Активи</b>                     | <b>173 196</b>        | <b>173 566</b>        | <b>181 444</b>        | <b>-0.21%</b>             | <b>100.00%</b>                |

Към 30.06.2018г. активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчитат спад с 0.21% спрямо първото тримесечие на 2018г.

Нетекущите активи намалят спрямо 31.03.2018г. с 0,86%. Намалението е основно по линия на "инвестиционни имоти".

Текущите активи отбелязват ръст от 2,79% спрямо края на март 2018г. Увеличението е основно по линия на "търговски вземания".

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

| Собствен капитал и пасиви  | 30/06/2018<br>000 лв. | 31/03/2018<br>000 лв. | 31/12/2017<br>000 лв. | 30.06.2018/<br>31.03.2018 | % от<br>Собствения<br>капитал и<br>пасивите към<br>30.06.2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|---|
| <b>Собствен капитал</b>  | <b>114 662</b>        | <b>114 106</b>        | <b>113 595</b>        | <b>0.49%</b>              | <b>66.20%</b>   |
| Акционерен капитал   | 68980                 | 68980                 | 68980                 | 0.00%                     | 39.83%  |
| Законов резерв   | 37334                 | 37334                 | 37334                 | 0.00%                     | 21.56%  |
| Неразпр. Печалба/Натруп. Загуба                                      | 1067                  | 1333                  | 822                   | -19.95%                   | 0.62%   |
| Премийни резерви   | 7281                  | 6459                  | 6459                  | 12.73%                    | 4.20%   |
| <b>Нетекущи пасиви</b>   | <b>34 203</b>         | <b>35 802</b>         | <b>37 678</b>         | <b>-4.47%</b>             | <b>19.75%</b>   |
| Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции | 12                    | 12                    | 12                    | 0.00%                     | 0.01%   |
| Дългосрочни банкови и други заеми                                    | 14900                 | 15555                 | 16254                 | -4.21%                    | 8.60%   |
| Нетекущи приходи за бъдещи периоди                                   | 10452                 | 11396                 | 12337                 | -8.28%                    | 6.03%   |
| Нетекущи търговски задължения  | 7438                  | 7438                  | 7674                  | 0.00%                     | 4.29%   |
| Отсрочени данъчни пасиви   | 1401                  | 1401                  | 1401                  | 0.00%                     | 0.81%   |
| <b>Текущи пасиви</b>   | <b>24 331</b>         | <b>23 658</b>         | <b>30 171</b>         | <b>2.84%</b>              | <b>14.05%</b>   |
| Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции | 32                    | 43                    | 50                    | -25.58%                   | 0.02%   |
| Краткосрочни банкови и други заеми                                   | 15968                 | 15464                 | 19371                 | 3.26%                     | 9.22%   |
| Приходи за бъдещи периоди  | 3774                  | 3774                  | 3774                  | 0.00%                     | 2.18%   |
| Търговски задължения   | 3690                  | 4048                  | 4430                  | -8.84%                    | 2.13%   |
| Задължения към свързани лица   | 867                   | 231                   | 2448                  | 275.32%                   | 0.50%   |
| Данъчни задължения   |                       | 98                    | 98                    |                           |   |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>                                | <b>173 196</b>        | <b>173 566</b>        | <b>181 444</b>        | <b>-0.21%</b>             | <b>100.00%</b>  |

Към 30.06.2018г. емитента отчита увеличение на премийните резерви в размер на 7 281 хил. лв. спрямо 6 459 хил.лв към края на март 2018г., което води до повишение от 0,49% в собствения капитал на дружеството. Нетекущите пасиви отчитат спад с близо 4,50% спрямо края на предходното тримесечие основно по линия на "нетекущи приходи за бъдещи периоди". Текущите пасиви отчитат ръст от 2,84%, по линия на "задължения към свързани лица".

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

|  | 30/06/2018<br>'000 лв. | 30/06/2017<br>'000 лв. | 31/03/2018<br>'000 лв. | 31/03/2017<br>'000 лв. | 30.06.2018/<br>30.06.2017 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Приходи от продажби                          | 3928                   | 4361                   | 1948                   | 2220                   | -9.93%                    |
| Други приходи                                | 2                      | 30                     |                        |                        | -93.33%                   |
| Разходи за материали                         | -16                    | -12                    | -8                     | -7                     | 33.33%                    |
| Разходи за външни услуги                     | -742                   | -799                   | -393                   | -375                   | -7.13%                    |
| Разходи за персонала                         | -210                   | -185                   | -102                   | -92                    | 13.51%                    |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи | -1360                  | -1398                  | -681                   | -712                   | -2.72%                    |
| Други разходи                                | -31                    | -55                    | -3                     | -38                    | -43.64%                   |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>         | <b>1571</b>            | <b>1942</b>            | <b>761</b>             | <b>996</b>             | <b>-19.10%</b>            |
| Финансови разходи                            | -978                   | -1509                  | -494                   | -667                   | -35.19%                   |
| Финансови приходи                            | 474                    | 7                      | 244                    | 6                      | 6671.43%                  |
| <b>Печалба преди данъци</b>                  | <b>1 067</b>           | <b>440</b>             | <b>511</b>             | <b>335</b>             | <b>142.50%</b>            |
| <b>Печалба за периода</b>                    | <b>1 067</b>           | <b>440</b>             | <b>511</b>             | <b>335</b>             | <b>142.50%</b>            |
| <b>Общо всеобхватен доход за периода</b>     | <b>1 067</b>           | <b>440</b>             | <b>511</b>             | <b>335</b>             | <b>142.50%</b>            |

Към края на второто тримесечие на 2018г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД реализира приходи от продажби в размер на 3928 хил.лв., което представлява спад от 9,93% спрямо второто тримесечие на 2017г. Това е и в основата дружеството да отчете по-ниска печалба от оперативна дейност спрямо съответния период на предходната година. Но благодарение на спад във финансовите разходи и ръст на финансовите приходи с 467 хил. лв., емитента реализира печалба от 1 067 хил.лв. за периода, спрямо такава от 440 хил. лв. към края на юни 2017г.

### 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 | Q2'2018 | Q1'2018 | Q4'2017 | Q3'2017 |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Текуща ликвидност        | 1.3064  | 1.3071  | 1.2635  | 1.5403  |
| Бърза ликвидност         | 1.3064  | 1.3071  | 1.2635  | 1.5403  |
| Незабавна ликвидност     | 0.0044  | 0.0087  | 0.0018  | 0.0024  |

Към 30.06.2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се влошават, спрямо първото тримесечие на 2018г.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност                       | Q2'2018 | Q1'2018 | Q4'2017 | Q3'2017 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи                 | 0.1975  | 0.2063  | 0.2077  | 0.2323  |
| Общ дълг/Активи                         | 0.3380  | 0.3426  | 0.3739  | 0.3835  |
| Общ дълг/Собствен капитал               | 0.5105  | 0.5211  | 0.5973  | 0.6222  |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 1.5105  | 1.5211  | 1.5973  | 1.6222  |

През второто тримесечие на 2018г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на март 2018г.

## 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 30.06.2018 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 изпълнил всички свои дължими лихвени и главнични плащания към датата на настоящия отчет.

### **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 30.06.2018г., „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/

