

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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 четвъртото 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	31/12/2018 000 лв.	30/09/2018 000 лв.	30/06/2018 000 лв.	31.12.2018/ 30.09.2018	% от Актива към 31.12.2018
Нетекущи Активи	133 777	139 403	141 411	-4.04%	79.60%
Инвестиционни имоти	77 478	81 406	82 019	-4.83%	46.10%
Репутация	37 767	37 767	37 767	0.00%	22.47%
Машини и съоръжения	260	311	371	-16.40%	0.15%
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	10	10	0.00%	0.01%
Търговски и други вземания	18 262	19 909	21 244	-8.27%	10.87%
Текущи Активи	34 291	32 603	31 785	5.18%	20.40%
Финансови активи държани за търгуване	10 915	12 389	11 724	-11.90%	6.49%
Краткосрочни вземания от свързани лица	42	42	41	0.00%	0.02%
Търговски вземания	22 095	20 076	19 913	10.06%	13.15%
Парични средства и парични еквиваленти	1 239	96	107	1 190.63%	0.74%
Общо Активи	168 068	172 006	173 196	-2.29%	100.00%

Към 31.12.2018г. активите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД отчитат спад с 2,29% спрямо третото тримесечие на 2018г.

Нетекущите активи спадат спрямо 30.09.2018г. с 4,04%. Спадът е основно по линия на "инвестиционни имоти".

Текущите активи отбелязват ръст от 5,18% спрямо края на септември 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	31/12/2018 000 лв.	30/09/2018 000 лв.	30/06/2018 000 лв.	31.12.2018/ 30.09.2018	% от Собствения капитал и пасивите към 31.12.2018
Собствен капитал	118 999	115 270	114 662	3.24%	70.80%
Акционерен капитал	68 980	68 980	68 980	0.00%	41.04%
Законови резерви	37 334	37 334	37 334	0.00%	22.21%
Неразпр. Печалба/Натруп. Загуба	5 404	1 675	1 067	222.63%	3.22%
Премийни резерви	7 281	7 281	7 281	0.00%	4.33%
Нетекущи пасиви	24 102	32 322	34 203	-25.43%	14.34%
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	12	12	12	0.00%	0.01%
Дългосрочни банкови и други заеми	9 146	14 183	14 900	-35.51%	5.44%
Нетекущи приходи за бъдещи периоди	8 563	9 507	10 452	-9.93%	5.09%
Нетекущи търговски задължения	4 980	7 219	7 438	-31.02%	2.96%
Отсрочени данъчни пасиви	1 401	1 401	1 401	0.00%	0.83%
Текущи пасиви	24 967	24 414	24 331	2.27%	14.86%
Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции	58	29	32	100.00%	0.03%
Краткосрочни банкови и други заеми	15 250	16 049	15 968	-4.98%	9.07%
Приходи за бъдещи периоди	3 774	3 774	3 774	0.00%	2.25%
Търговски задължения	5 628	3 566	3 690	57.82%	3.35%
Задължения към свързани лица	257	996	867	-74.20%	0.15%
Общо собствен капитал и пасиви	168 068	172 006	173 196	-2.29%	100.00%

Към 31.12.2018г. емитентът отчита неразпределена печалба в размер на 5 404 хил. лв. спрямо 1 657 хил.лв към края на септември 2018г., което води до повишение от 3,24% на собствения капитал на дружеството. Нетекущите пасиви отчитат спад с 25,43% спрямо края на предходното тримесечие основно по линия на "дългосрочни банкови и други заеми". Текущите пасиви отчитат ръст от 2,27%, по линия на "търговски задължения".

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	31/12/2018 '000 лв.	31/12/2017 '000 лв.	30/09/2018 '000 лв.	30/09/2017 '000 лв.	31.12.2018/ 31.12.2017
Приходи от продажби	7 931	8 737	5 909	6 530	-9.23%
Други приходи	68	45	2	35	51.11%
Приходи от продажба на инв. имоти	3 726				100.00%
Разходи за материали	-35	-29	-24	-20	20.69%
Разходи за външни услуги	-1 552	-1 418	-1 058	-1 085	9.45%
Разходи за персонала	-480	-418	-317	-276	14.83%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-2 705	-2 740	-2 039	-2 074	-1.28%
Други разходи	-532	-471	-40	-84	12.95%
Печалба от оперативна дейност	6 421	3 706	2 433	3 026	73.26%
Финансови разходи	-1913	-2771	-1 450	-2 158	-30.96%
Финансови приходи	896	527	692	183	70.02%
Печалба преди данъци	5 404	1 462	1 675	1 051	269.63%
Печалба за периода	5 404	1 462	1 675	1 051	269.63%
Общо всеобхватен доход за периода	5 404	1 462	1 675	1 051	269.63%

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД реализира приходи от продажби в размер на 7 931 хил.лв., което представлява спад от 9,23% спрямо четвъртото тримесечие на 2017г. Въпреки това дружеството отчита по-висока печалба от оперативна дейност спрямо съответния период на предходната година, благодарение на еднократен ефект от продажба на инв. имоти. Отчитаме спад във финансовите разходи, съчетан с ръст на финансовите приходи и в крайна сметка емитентът реализира финансов резултат от 5 404 хил.лв. към края на Q4 2018г., спрямо такъв от 1 462 хил. лв. към края на Q4 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	1.3735	1.3354	1.3064	1.3071
Бърза ликвидност	1.3735	1.3354	1.3064	1.3071
Незабавна ликвидност	0.0496	0.0039	0.0044	0.0087

Към 31.12.2018г. всички разгледани показатели за ликвидност на емитента се подобряват, спрямо третото 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.1434	0.1879	0.1975	0.2063
Общ дълг/Активи	0.2920	0.3298	0.3380	0.3426
Общ дълг/Собствен капитал	0.4123	0.4922	0.5105	0.5211
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.4123	1.4922	1.5105	1.5211

През четвъртото тримесечие на 2018г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо края на септември 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 Андриант“ № 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 31.12.2018 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).

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

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

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____
/Ив. Дончев/

