



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!

Варна,
29.06.2021г.

С уважение:

Управител: _____
/ И. Петров /

Управител: _____
/ д-р Я. Русинов /



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ISIN код на емисията: BG2100006209
Борсов код на емисията: VAMB
Емитент: ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
Период: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД на 21.07.2020 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2021г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е без промяна: покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, производствена дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Основната сфера на дейност на “Велграф Асет Мениджмънт” АД е покупка, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 31.03.2021 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 205 176 хил. лв.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Δ Q1 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2020	към 31.03.2021 г.
Нетекущи активи				
Репутация	45840	37767	21.38%	22.34%
Имоти, машини и съоръжения	274	316	-13.29%	0.13%
Аванс за придобиване на дъщерно предприятие	-	18880	-100.00%	0.00%

Инвестиционни имоти	85436	74787	14.24%	41.64%
Дългосрочни финансови активи	2669	6234	-57.19%	1.30%
Отсрочени данъчни активи	552	552	0.00%	0.27%
Общо нетекущи активи	134 771	138 536	-2.72%	65.69%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	42459	38753	9.56%	20.69%
Аванси за придобиване на инвестиции	8360	7925	5.49%	4.07%
Търговски и други вземания	16792	17085	-1.71%	8.18%
Вземания от свързани лица	2651	2624	1.03%	1.29%
Пари и парични еквиваленти	143	708	-79.80%	0.07%
Общо текущи активи	70 405	67 095	4.93%	34.31%
Общо активи	205 176	205 631	-0.22%	100.00%

През първото тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват спад от 2.72%. Като абсолютна стойност най-голям ръст има в инвестиционните имоти. При нетекущите активи нараства и репутацията. Спад се забелязва при предоставения аванс за придобиване на дъщерно дружество (спада със 100%), както и при дългосрочните финансови активи.

Текущите активи на групата нарастват с 4.93%. Това се дължи основно на увеличението при краткосрочните финансови активи. Спад се забелязва при паричните средства и търговските и други вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q4 2020	% от СК и пасивите към 31.03.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	33.62%
Премиен резерв	37334	37334	0.00%	18.20%
Законови резерви	10240	10240	0.00%	4.99%
Неразпределена печалба/загуба	926	-85	-1189.41%	0.45%
Общо собствен капитал	117 480	116 469	0.87%	57.26%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	52808	53055	-0.47%	25.74%
Приходи за бъдещи периоди	4111	4111	0.00%	2.00%
Задължения по лизингови договори	135	162	-16.67%	0.07%
Отсрочени данъчни пасиви	1736	1736	0.00%	0.85%
Общо нетекущи пасиви	58 800	59 074	-0.46%	28.66%
Текущи пасиви				

Пенсионни и други задължения към персонала	22	32	-31.25%	0.01%
Краткосрочни заеми	22347	23149	-3.46%	10.89%
Приходи за бъдещи периоди	2294	2246	2.14%	1.12%
Задължения по лизингови договори	111	111	0.00%	0.05%
Търговски и други задължения	4068	4496	-9.52%	1.98%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
Задължения за данъци върху дохода	53	53	0.00%	0.03%
Общо текущи пасиви	28 896	30 088	-3.96%	14.08%
Общо пасиви	87 696	89 162	-1.64%	42.74%
Общо собствен капитал и пасиви	205 176	205 631	-0.22%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 117 480 хил. лв., като увеличението за периода е 0.87%.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 0.46%, като за това допринася основно спада в дългосрочните заеми.

Текущите пасиви през периода спадат с 3.96% до 28 896 хил. лв. За спада допринася основно намалението на краткосрочните заеми и търговските и други задължения.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие намаляват 1.64%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2021 '000 лв.	Q1 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q1 2020
Приходи от услуги, свързани с имоти	1666	1871	-10.96%
Други приходи	15	1	1400.00%
Разходи за материали	-10	-16	-37.50%
Разходи за външни услуги	-272	-390	-30.26%
Разходи за персонала	-116	-112	3.57%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-202	-198	2.02%
Други разходи	-34	-1	3300.00%
Резултат от оперативна дейност	1047	1155	-9.35%
Финансови разходи	-387	-223	73.54%
Финансови приходи	351	410	-14.39%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1011	1342	-24.66%
Общо всеобхватен доход за периода	1011	1342	-24.66%

Към 31.03.2021г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 1 047 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 155 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от услуги свързани с имоти спадат с 10.96% спрямо съпоставимия период на 2020г. Резултатът от финансовата дейност е загуба в размер на 36 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 011 хил. лв.

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	Q1 2021	Q4 2020
Текуща ликвидност	2.4365	2.2300
Бърза ликвидност	2.1472	1.9666
Незабавна ликвидност	1.4743	1.3115
Абсолютна ликвидност	0.0049	0.0235

В края на първото тримесечие на 2021г. повечето от разглежданите показатели за ликвидност на емитента леко се подобряват спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г. Единствено при абсолютната ликвидност се забелязва спад.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1 2021	Q4 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.2866	0.2873
Общ дълг/Активи	0.4274	0.4336
Общ дълг/Собствен капитал	0.7465	0.7655
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.7465	1.7655

Към 31.03.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото тримесечие на 2020г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 24 726 694.37 евро. Срокът на полицата е до 02.09.2027г.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем. Информация за облигационния заем.

Съгласно отчета на емитента и проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, набраните постъпления от облигационния заем в размер на 39 096 хил. лв. са използвани за следните по-главни направления:

- Инвестиции на стойност 22 146 хил. лв. в недвижими имоти, както следва:
 1. Извършени плащания в размер на 18 880 хил. лв. за покупка на 100 % от капитала на дружество, в процес на придобиване, което се очаква да приключи през първата половина на 2021 г., с обособени търговски площи, находящи се в гр. Русе.
 2. Придобит недвижим имот за сумата от 259 хил. лв., представляващ самостоятелен обект в сграда на две нива със застроена площ от 241 кв.м., находящ се в гр. Харманли;
 3. Придобит недвижим имот за сумата от 2 577 хил. лв. – самостоятелно обособена част от административна сграда, състояща се от офис помещения с разгъната застроена площ от 733 кв. м. и земя – находящ се в централната част на гр. Балчик;
 4. Придобит недвижим имот за сумата от 430 хил. лв. – оборудван банков офис, представляващ самостоятелен обект в сграда, с включени гаражни паркоместа, находящ се в гр. Плевен
- Извършени плащания по предварителни договори за покупка на дялови участия в дружества, инвестиращи в недвижими имоти на стойност 5 765 хил. лв., както следва:
 1. Сума в размер на 1 100 хил. лв., представляваща част от заплатена сума размер на 3 230 хил. лв., по договор за придобиване на 100 % от капитала на дружество, с обособени недвижими имоти с разгъната застроена площ (РЗП) от 1 308 кв.м., представляващи индустриални сгради, находящи се в гр. София, район Слатина, в близост до Летище София;
 2. Сума в размер на 4 665 хил. лв. по договор за придобиване на 100 % от капитала на дружество, притежаващо поземлен имот с площ 13 131 кв. м. и прилежащи индустриални сгради с РЗП 11 419 кв. м., находящи се в индустриална зона в северната част на гр. София;
- Инвестиции в размер на 8 422 хил. лв. за придобиване 728 657 бр. акции на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, което представлява придобито дялово участие в размер на 33.24 % от капитала на дружеството;
- Инвестиции в размер на 380 хил. лв. за възлагане на външен доставчик (специализирана фирма) за проектиране и изграждане на когенерационни мощности и подстанции за производство на електрически ток, чрез природен газ в собствени имоти на дружеството;
- Предоставен краткосрочен (до 1 г.) депозит в размер на 1 750 хил. лв. на юридическо лице. Групата планира да използва депозитните средства за инвестиции в недвижими имоти, като предоставената сума може да бъде дислоцирана за плащане всеки момент, при осъществяване на нови инвестиции, без това да генерира допълнителни разходи. За периода до реализиране на инвестициите Дружеството е договорило лихвен доход в размер на 2.5 % на годишна база, което според данните за текущата лихвена статистика, обявена от БНБ е над средните пазарни нива;
- Извършено краткосрочно финансиране в размер на 500 хил. лв. при годишен лихвен процент в размер на 4.5 % за разработване на недвижим имот, собственост на юридическо лице, за което не е налице хипотезата за свързаност с Емитента и/или дружествата в Групата на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

Облигационният заем е емитиран на 21.07.2020г с обща номинална стойност 20 млн. евро (20 000 облигации с номинал 1000 евро всяка). Лихвата по настоящата облигационна емисия е 4.5%

фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L).

Облигационният 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 притежаваните от всеки инвеститор облигации. Главницата се изплаща на осем вноски по 2.5 млн. евро, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Към датата на настоящия доклад по облигационната емисия няма падежирали и неплатени погасителни вноски.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2021г. стойността на показателя е 0.4274 (**42.74%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2021г. стойността на показателя е **3.63¹**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидиранения баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.03.2021г. стойността на показателя е **2.44**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не

¹ Посочената стойност е на база данните за първото тримесечие на 2021г. На 12-месечна база коефициентът е 1.35

се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

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

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

29.06.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /