



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,
23.09.2021г.

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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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 второто 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 30.06.2021 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 205 346 хил. лв.

Активи	Q2 2021	Q1 2021	Δ Q2 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2021	към 30.06.2021 г.
Нетекущи активи				
Репутация	45840	45840	0.00%	22.32%
Имоти, машини и съоръжения	238	274	-13.14%	0.12%
Инвестиционни имоти	85318	85436	-0.14%	41.55%
Дългосрочни финансови активи	2669	2669	0.00%	1.30%

Отсрочени данъчни активи	552	552	0.00%	0.27%
Общо нетекущи активи	134 617	134 771	-0.11%	65.56%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	42769	42459	0.73%	20.83%
Аванси за придобиване на инвестиции	8870	8360	6.10%	4.32%
Търговски и други вземания	16324	16792	-2.79%	7.95%
Вземания от свързани лица	2673	2651	0.83%	1.30%
Пари и парични еквиваленти	93	143	-34.97%	0.05%
Общо текущи активи	70 729	70 405	0.46%	34.44%
Общо активи	205 346	205 176	0.08%	100.00%

През второто тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват лек спад от 0.11%. Като абсолютна стойност най-голям спад има в инвестиционните имоти. Като цяло измененията са незначителни.

Текущите активи на групата нарастват с 0.46%. Това се дължи основно на увеличението при авансите за придобиване на инвестиции и при краткосрочните финансови активи. Спад се забелязва при търговски и други вземания, както и при паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2021 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q1 2021	% от СК и пасивите към 30.06.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	33.59%
Премиен резерв	37334	37334	0.00%	18.18%
Законови резерви	10240	10240	0.00%	4.99%
Неразпределена печалба/загуба	1921	926	107.45%	0.94%
Общо собствен капитал	118 475	117 480	0.85%	57.70%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	52522	52808	-0.54%	25.58%
Приходи за бъдещи периоди	3670	4111	-10.73%	1.79%
Задължения по лизингови договори	107	135	-20.74%	0.05%
Отсрочени данъчни пасиви	1736	1736	0.00%	0.85%
Общо нетекущи пасиви	58 045	58 800	-1.28%	28.27%
Текущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	22	22	0.00%	0.01%
Краткосрочни заеми	22293	22347	-0.24%	10.86%
Приходи за бъдещи периоди	2294	2294	0.00%	1.12%

Задължения по лизингови договори	111	111	0.00%	0.05%
Търговски и други задължения	4105	4068	0.91%	2.00%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
Задължения за данъци върху дохода	0	53	-100.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	28 826	28 896	-0.24%	14.04%
Общо пасиви	86 871	87 696	-0.94%	42.30%
Общо собствен капитал и пасиви	205 346	205 176	0.08%	100.00%

В края на второто тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 118 475 хил. лв., като увеличението за периода е 0.85%.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 1.28%, като за това допринасят основно спада в приходите за бъдещи периоди и този в дългосрочните заеми.

Текущите пасиви през периода спадат с 0.24% до 28 826 хил. лв. Измененията са малки и не влияят съществено върху структурата на пасивите.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие намаляват с 0.94%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2021 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q2 2020
Приходи от услуги, свързани с имоти	3373	3646	-7.49%
Други приходи	43	1	4200.00%
Разходи за материали	-17	-23	-26.09%
Разходи за външни услуги	-613	-828	-25.97%
Разходи за персонала	-244	-233	4.72%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-404	-391	3.32%
Други разходи	-76	-2	3700.00%
Резултат от оперативна дейност	2062	2170	-4.98%
Финансови разходи	-744	-440	69.09%
Финансови приходи	688	683	0.73%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	2006	2413	-16.87%
Общо всеобхватен доход за периода	2006	2413	-16.87%

Към 30.06.2021г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 062 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 170 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от услуги свързани с имоти спадат с 7.49% спрямо съпоставимия период на 2020г., но има и спад в разходите за външни услуги. Но намалението в разходите не успява напълно да неутрализира спада в приходите. Резултатът от

финансовата дейност е загуба в размер на 56 хил. лв. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 2 006 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	Q2 2021	Q1 2021
Текуща ликвидност	2.4537	2.4365
Бърза ликвидност	2.1459	2.1472
Незабавна ликвидност	1.4869	1.4743
Абсолютна ликвидност	0.0032	0.0049

В края на второто тримесечие на 2021г. показателите за текуща и незабавна ликвидност на емитента леко се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. От друга страна, леко влошаване се забелязва при показателите за бърза и абсолютна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2021	Q1 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.2827	0.2866
Общ дълг/Активи	0.4230	0.4274
Общ дълг/Собствен капитал	0.7332	0.7465
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.7332	1.7465

Към 30.06.2021г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

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 всички падежирали погасителни вноски по облигационната емисия са платени.

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 30.06.2021г. стойността на показателя е 0.4204 (**42.04%**);

-- 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 30.06.2021г. стойността на показателя е **1.3**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания 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 30.06.2021г. стойността на показателя е **2.45**.

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

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

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

23.09.2021г.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /