



**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,  
21.03.2022г.

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: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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 четвъртото 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 31.12.2021 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 233 053 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Δ Q4 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2021</b>	<b>към 31.12.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	45840	45840	0.00%	19.67%
Имоти, машини и съоръжения	173	196	-11.73%	0.07%
Инвестиционни имоти	86354	85164	1.40%	37.05%
Отсрочени данъчни активи	552	552	0.00%	0.24%

<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>132 919</b>	<b>131 752</b>	<b>0.89%</b>	<b>57.03%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	44411	37693	17.82%	19.06%
Аванси за придобиване на инвестиции	28694	8814	225.55%	12.31%
Търговски и други вземания	24102	24013	0.37%	10.34%
Вземания от свързани лица	2645	2701	-2.07%	1.13%
Пари и парични еквиваленти	282	189	49.21%	0.12%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>100 134</b>	<b>73 410</b>	<b>36.40%</b>	<b>42.97%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>233 053</b>	<b>205 162</b>	<b>13.59%</b>	<b>100.00%</b>

През четвъртото тримесечие на 2021г. нетекущите активи отбелязват ръст от 0.89%. Най-голям принос в относителна форма има в инвестиционните имоти. Текущите активи на групата нарастват с 36.40%. Това се дължи основно на увеличението при краткосрочните финансови активи и авансите за придобиване на инвестиции.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Δ Q4 2021</b>	<b>% от СК и</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q3 2021</b>	<b>пасивите към</b>
				<b>31.12.2021 г.</b>
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	29.60%
Премиен резерв	37334	37334	0.00%	16.02%
Законови резерви	10439	10439	0.00%	4.48%
Неразпределена печалба/загуба	802	1691	-52.57%	0.34%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>117 555</b>	<b>118 444</b>	<b>-0.75%</b>	<b>50.44%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	52442	52354	0.17%	22.50%
Приходи за бъдещи периоди	3241	3277	-1.10%	1.39%
Задължения по лизингови договори	112	79	41.77%	0.05%
Отсрочени данъчни пасиви	1736	1736	0.00%	0.74%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>57 541</b>	<b>57 456</b>	<b>0.15%</b>	<b>24.69%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	21	17	23.53%	0.01%
Краткосрочни заеми	51733	22282	132.17%	22.20%
Приходи за бъдещи периоди	1805	2246	-19.63%	0.77%
Задължения по лизингови договори	52	111	-53.15%	0.02%
Търговски и други задължения	4345	4605	-5.65%	1.86%

Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
Задължения за данъци върху дохода	0	0	#DIV/0!	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>57 957</b>	<b>29 262</b>	<b>98.06%</b>	<b>24.87%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>115 498</b>	<b>86 718</b>	<b>33.19%</b>	<b>49.56%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>233 053</b>	<b>205 162</b>	<b>13.59%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2021г. собственият капитал е в размер на 117 555 хил. лв., като спада за периода е минимален и в размер от 0.75%. Нетекущите пасиви през периода се покачват с 0.15%, като за това допринася основно ръста на дългосрочните заеми. Текущите пасиви през периода скачат с 98.06% до 57 957 хил. лв., като в абсолютна стойност за това допринася растежа от 132.17% на краткосрочните заеми.

Като цяло пасивите на дружеството през последното тримесечие се покачват с 33.19%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
Приходи от услуги, свързани с имоти	6975	7242	-3.69%
Други приходи	63	123	-48.78%
Разходи за материали	-32	-44	-27.27%
Разходи за външни услуги	-1211	-1726	-29.84%
Разходи за персонала	-493	-471	4.67%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-788	-782	0.77%
Други разходи	-856	-544	57.35%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>3658</b>	<b>3798</b>	<b>-3.69%</b>
Финансови разходи	-4234	-4618	-8.32%
Финансови приходи	1662	2451	-32.19%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2572</b>	<b>-2167</b>	<b>18.69%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>1086</b>	<b>1631</b>	<b>-33.42%</b>

Към 31.12.2021г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 658 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 798 хил. лв. през съпоставимия период на 2020г. Приходите от услуги свързани с имоти спадат с 3.69% спрямо съпоставимия период на 2020г., но има и спад в разходите за външни услуги. Понижението в тези разходите обаче не успява напълно да неутрализира спада в приходите, увеличават се и другите разходи. Резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 086 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	Q4 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	1.7277	2.5087
Бърза ликвидност	1.2326	2.2075
Незабавна ликвидност	0.7711	1.2946
Абсолютна ликвидност	0.0049	0.0065

В края на четвъртото тримесечие на 2021г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.2469	0.2801
Общ дълг/Активи	0.4956	0.4227
Общ дълг/Собствен капитал	0.9825	0.7321
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9825	1.7321

Към 31.12.2021г. три от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене бележи дългосрочния дълг към активите.

## 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.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

## 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 депозитаните 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 31.12.2021г. стойността на показателя е 0.4956 (**49.56%**);

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **1.33**;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **1.73**.

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

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

21.03.2022 г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /