



**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,  
23.09.2022г.

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 2022г. 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 30.06.2022 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 232 481 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Δ Q2 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2022</b>	<b>към 30.06.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	40192	40192	0.00%	17.29%
Имоти, машини и съоръжения	282	264	6.82%	0.12%
Инвестиционни имоти	101823	101761	0.06%	43.80%
Дългосрочни финансови активи	1661	1661	0.00%	0.71%

Отсрочени данъчни активи	659	659	0.00%	0.28%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>144 617</b>	<b>144 537</b>	<b>0.06%</b>	<b>62.21%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	36003	35724	0.78%	15.49%
Аванси за придобиване на инвестиции	27490	27759	-0.97%	11.82%
Търговски и други вземания	21276	21689	-1.90%	9.15%
Вземания от свързани лица	2676	2648	1.06%	1.15%
Пари и парични еквиваленти	419	489	-14.31%	0.18%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>87 864</b>	<b>88 309</b>	<b>-0.50%</b>	<b>37.79%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>232 481</b>	<b>232 846</b>	<b>-0.16%</b>	<b>100.00%</b>

През второто тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват минимално изменение. Текущите активи на групата намаляват с 0.5%. Това се дължи основно на спад при авансите за придобиване на инвестиции и търговските и други вземания. Ръст отбелязват краткосрочни финансови активи.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q1 2022	% от СК и пасивите към 30.06.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	29.67%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	16.06%
Други резерви	10439	10439	0.00%	4.49%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	1631	708	130.37%	0.70%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>118384</b>	<b>117461</b>	<b>0.79%</b>	<b>50.92%</b>
Неконтролиращо участие	1183	1183	0.00%	0.51%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>119 567</b>	<b>118 644</b>	<b>0.78%</b>	<b>51.43%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	51792	52118	-0.63%	22.28%
Приходи за бъдещи периоди	2336	2788	-16.21%	1.00%
Задължения по лизингови договори	202	178	13.48%	0.09%
Търговски задължения	2	11	-81.82%	0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	1791	1791	0.00%	0.77%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>56 133</b>	<b>56 896</b>	<b>-1.34%</b>	<b>24.15%</b>

### Текущи пасиви

Пенсионни и други задължения към персонала	19	24	-20.83%	0.01%
Краткосрочни заеми	51318	51226	0.18%	22.07%
Приходи за бъдещи периоди	1805	1805	0.00%	0.78%
Задължения по лизингови договори	47	81	-41.98%	0.02%
Търговски и други задължения	3591	4169	-13.86%	1.54%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>56 781</b>	<b>57 306</b>	<b>-0.92%</b>	<b>24.42%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>112 914</b>	<b>114 202</b>	<b>-1.13%</b>	<b>48.57%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>232 481</b>	<b>232 846</b>	<b>-0.16%</b>	<b>100.00%</b>

В края на второто тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 119 567 хил. лв., като ръста за периода е в размер от 0.78% и се дължи на изменението на неразпределената печалба през периода.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 1.34%, като за това допринася спада в приходите за бъдещи периоди и този в дългосрочните заеми. Текущите пасиви през периода намаляват с 0.92% до 56 871 хил. лв., като в абсолютна стойност за това допринася спада в краткосрочните търговски и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 1.13%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2022 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q2 2021
Приходи от услуги, свързани с имоти	3493	3373	3.56%
Други приходи	85	43	97.67%
Разходи за материали	-16	-17	-5.88%
Разходи за външни услуги	-804	-613	31.16%
Разходи за персонала	-242	-244	-0.82%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-368	-404	-8.91%
Други разходи	-67	-76	-11.84%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>2081</b>	<b>2062</b>	<b>0.92%</b>
Финансови разходи	-1045	-744	40.46%
Финансови приходи	566	688	-17.73%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-479</b>	<b>-56</b>	<b>755.36%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>1602</b>	<b>2006</b>	<b>-20.14%</b>
<b>Общо всеобхватен доход/ загуба за периода</b>	<b>1602</b>	<b>2006</b>	<b>-20.14%</b>

Към 30.06.2022г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 2 081 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 062 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се нарастване в приходите спрямо съпоставимия период на 2021г., но увеличението на разходите за външни услуги е с по-голяма абсолютна стойност. Финансовите разходи също нарастват и то на фона на спад при финансовите приходи. Резултатът на групата преди данъци за периода е печалба в размер на 1 602 хил. лв. при 2 006 хил. лв. година по-рано.

#### 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 2022	Q1 2022
Текуща ликвидност	1.5474	1.5410
Бърза ликвидност	1.0633	1.0566
Незабавна ликвидност	0.6414	0.6319
Абсолютна ликвидност	0.0074	0.0085

В края на второто тримесечие на 2022г. повечето от показателите за ликвидност на емитента леко се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Единствено абсолютната ликвидност бележи лек спад.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2022	Q1 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2415	0.2444
Общ дълг/Активи	0.4857	0.4905
Общ дълг/Собствен капитал	0.9444	0.9626
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9444	1.9626

Към 30.06.2022г. и четирите разглеждани показателя за платежоспособност на емитента леко 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.

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/armеец-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 разгърната 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 емитентът е забавил извършването на падежиралото на 21.07.2022г. лихвено плащане.

#### **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 30.06.2022г. стойността на показателя е 0.4857 (**48.57%**);

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **0.86**;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **1.55**.

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.

23.09.2022 г.

Управител: И. Петров      Управител: д-р Я. Русинов