

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 третото 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 30.09.2022 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 252 413 хил. лв., с 8.57% повече спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2022	Q2 2022	Δ Q3 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2022	към 30.09.2022 г.
Нетекущи активи				
Репутация	40192	40192	0.00%	15.92%
Имоти, машини и съоръжения	257	282	-8.87%	0.10%

Инвестиционни имоти	101665	101823	-0.16%	40.28%
Дългосрочни финансови активи	1661	1661	0.00%	0.66%
Отсрочени данъчни активи	659	659	0.00%	0.26%
Общо нетекущи активи	144 434	144 617	-0.13%	57.22%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	45400	36003	26.10%	17.99%
Аванси за придобиване на инвестиции	33605	27490	22.24%	13.31%
Търговски и други вземания	25664	21276	20.62%	10.17%
Вземания от свързани лица	2652	2676	-0.90%	1.05%
Пари и парични еквиваленти	658	419	57.04%	0.26%
Общо текущи активи	107 979	87 864	22.89%	42.78%
Общо активи	252 413	232 481	8.57%	100.00%

През третото тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват минимално изменение. Текущите активи на групата нарастват с 22.89%. Това се дължи на ръст при краткосрочните финансови активи, авансите за придобиване на инвестиции и търговските и други вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q2 2022	% от СК и пасивите към 30.09.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	27.33%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	14.79%
Други резерви	10517	10439	0.75%	4.17%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	1002	1631	-38.57%	0.40%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	117833	118384	-0.47%	46.68%
Неконтролиращо участие	1672	1183	41.34%	0.66%
Общо собствен капитал	119 505	119 567	-0.05%	47.35%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	66830	51792	29.04%	26.48%
Приходи за бъдещи периоди	2103	2336	-9.97%	0.83%
Задължения по лизингови договори	156	202	-22.77%	0.06%
Търговски задължения	2	2	0.00%	0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	1791	1791	0.00%	0.71%
Общо нетекущи пасиви	70 892	56 133	26.29%	28.09%

Текущи пасиви

Пенсионни и други задължения към персонала	14	19	-26.32%	0.01%
Краткосрочни заеми	53327	51318	3.91%	21.13%
Приходи за бъдещи периоди	1805	1805	0.00%	0.72%
Задължения по лизингови договори	70	47	48.94%	0.03%
Търговски и други задължения	6799	3591	89.33%	2.69%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	62 016	56 781	9.22%	24.57%
Общо пасиви	132 908	112 914	17.71%	52.65%
Общо собствен капитал и пасиви	252 413	232 481	8.57%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 119 505 хил. лв., като изменението за периода е минимално (спад в размер на 0.05%).

Нетекущите пасиви през периода нарастват с 26.29%, като за това допринася ръста в дългосрочните заеми. Текущите пасиви през периода нарастват с 9.22% до 62 016 хил. лв., като за това допринася нарастването в краткосрочните заеми и търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие нарастват със 17.71%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2022 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q3 2021
Приходи от услуги, свързани с имоти	5060	5092	-0.63%
Други приходи	212	43	393.02%
Разходи за материали	-25	-26	-3.85%
Разходи за външни услуги	-1190	-792	50.25%
Разходи за персонала	-413	-368	12.23%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-554	-607	-8.73%
Други разходи	-548	-336	63.10%
Резултат от оперативна дейност	2542	3006	-15.44%
Финансови разходи	-2485	-2037	21.99%
Финансови приходи	950	1006	-5.57%
Резултат от финансова дейност	-1535	-1031	48.88%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1007	1975	-49.01%
Печалба/(загуба) за периода	1007	1975	-49.01%

Общо всеобхватен доход/ загуба за периода	1007	1975	-49.01%
--	-------------	-------------	----------------

Към 30.09.2022г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 2 542 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 006 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се нарастване в „другите приходи“ спрямо съпоставимия период на 2021г., но увеличението на разходите за външни услуги и другите разходи 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 1 007 хил. лв. при 1 975 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	Q3 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	1.7411	1.5474
Бърза ликвидност	1.1993	1.0633
Незабавна ликвидност	0.7427	0.6414
Абсолютна ликвидност	0.0106	0.0074

В края на третото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2809	0.2415
Общ дълг/Активи	0.5265	0.4857
Общ дълг/Собствен капитал	1.1122	0.9444
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1122	1.9444

Към 30.09.2022г. и четирите разглеждани показателя за платежоспособност на емитента се влошават 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/armeec-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 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 платил всички падежи суми по облигационната емисия.

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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0.5265 (**52.65%**);

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **0.72**;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **1.74**.

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.

22.12.2022 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров