



**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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 250 800 хил. лв., с 0.64% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Δ Q4 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2022</b>	<b>към 31.12.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	40192	40192	0.00%	16.03%
Имоти, машини и съоръжения	230	257	-10.51%	0.09%

Инвестиционни имоти	104365	101665	2.66%	41.61%
Дългосрочни финансови активи	-	1661	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни активи	659	659	0.00%	0.26%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>145 446</b>	<b>144 434</b>	<b>0.70%</b>	<b>57.99%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	42005	45400	-7.48%	16.75%
Аванси за придобиване на инвестиции	37828	33605	12.57%	15.08%
Търговски и други вземания	22252	25664	-13.29%	8.87%
Вземания от свързани лица	2677	2652	0.94%	1.07%
Пари и парични еквиваленти	592	658	-10.03%	0.24%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>105 354</b>	<b>107 979</b>	<b>-2.43%</b>	<b>42.01%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>250 800</b>	<b>252 413</b>	<b>-0.64%</b>	<b>100.00%</b>

През четвъртото тримесечие на 2022г. нетекущите активи отбелязват ръст от 0.7%. Увеличението идва по линия на инвестиционните имоти, а дългосрочните финансови активи намаляват до нула. Текущите активи на групата намаляват с 2.43%. В основата на спада са намалелите търговските и други вземания и краткосрочните финансови активи. Ръст отбелязват авансите за придобиване на инвестиции.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	27.50%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	14.89%
Други резерви	10517	10517	0.00%	4.19%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	866	1002	-13.57%	0.35%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>117697</b>	<b>117833</b>	<b>-0.12%</b>	<b>46.93%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>1672</b>	<b>1672</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.67%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>119 369</b>	<b>119 505</b>	<b>-0.11%</b>	<b>47.60%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	68126	66830	1.94%	27.16%
Приходи за бъдещи периоди	2302	2103	9.46%	0.92%
Задължения по лизингови договори	112	156	-28.21%	0.04%
Търговски задължения	-	2	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	1791	1791	0.00%	0.71%

<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>72 341</b>	<b>70 892</b>	<b>2.04%</b>	<b>28.84%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	17	14	21.43%	0.01%
Краткосрочни заеми	53004	53327	-0.61%	21.13%
Приходи за бъдещи периоди	1372	1805	-23.99%	0.55%
Задължения по лизингови договори	89	70	27.14%	0.04%
Търговски и други задължения	4607	6799	-32.24%	1.84%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>59 090</b>	<b>62 016</b>	<b>-4.72%</b>	<b>23.56%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>131 431</b>	<b>132 908</b>	<b>-1.11%</b>	<b>52.40%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>250 800</b>	<b>252 413</b>	<b>-0.64%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. собственият капитал на групата е в размер на 119 369 хил. лв., като изменението за периода е минимално (спад в размер на 0.11%).

Нетекущите пасиви през периода нарастват с 2.04%, като за това допринася ръста в дългосрочните заеми. Текущите пасиви през периода намаляват с 4.72% до 59 090 хил. лв., като за това допринася основно спада в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 1.11%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Приходи от услуги, свързани с имоти	7085	6975	1.58%
Други приходи	260	63	312.70%
Резултат от отрицателна репутация	196	-	
Разходи за материали	-33	-32	3.13%
Разходи за външни услуги	-1644	-1211	35.76%
Разходи за персонала	-550	-493	11.56%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-742	-788	-5.84%
Други разходи	-937	-856	9.46%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>3635</b>	<b>3658</b>	<b>-0.63%</b>
Финансови разходи	-4747	-4234	12.12%
Финансови приходи	1977	1662	18.95%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2770</b>	<b>-2572</b>	<b>7.70%</b>
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>	<b>865</b>	<b>1086</b>	<b>-20.35%</b>
<b>Общо всеобхватен доход/ загуба за периода</b>	<b>865</b>	<b>1086</b>	<b>-20.35%</b>

Към 31.12.2022г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 635 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 658 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се нарастване в приходите спрямо съпоставимия период на 2021г., но увеличението на разходите за външни услуги, разходите за персонал и другите разходи е с по-голяма абсолютна стойност. Нетните финансови разходи също нарастват. Резултатът на групата преди данъци за периода е печалба в размер на 865 хил. лв. при 1 086 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	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.7829	1.7411
Бърза ликвидност	1.1428	1.1993
Незабавна ликвидност	0.7209	0.7427
Абсолютна ликвидност	0.0100	0.0106

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. повечето показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене се наблюдава при текущата ликвидност.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2884	0.2809
Общ дълг/Активи	0.5240	0.5265
Общ дълг/Собствен капитал	1.1010	1.1122
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1010	2.1122

Към 31.12.2022г. повечето разглеждани показателя за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошаване отбелязва показателят Дългосрочен дълг/Активи.

## 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 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 края на отчетния период, за който се отнася доклада, всички падежирили вноски по емисията са платени. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на лихва с падеж 21.01.2023г.

#### **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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.5240 (**52.40%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.23**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.78**.

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.

29.03.2023 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров