



**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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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. През последното тримесечие „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвало задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През първото тримесечие на 2023г. 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 31.03.2023 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 248 667 хил. лв., с 0.16% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Δ Q1 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2022	към 31.03.2023 г.
Нетекущи активи				

Репутация	40192	40192	0.00%	16.16%
Машини и съоръжения и активи с право на ползване	215	230	-6.52%	0.09%
Инвестиционни имоти	98057	98300	-0.25%	39.43%
Отсрочени данъчни активи	880	880	0.00%	0.35%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>139 344</b>	<b>139 602</b>	<b>-0.18%</b>	<b>56.04%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	39250	39286	-0.09%	15.78%
Аванси за придобиване на инвестиции	33443	33440	0.01%	13.45%
Аванси за придобиване на имоти	12201	11772	3.64%	4.91%
Търговски и други вземания	21920	22186	-1.20%	8.82%
Вземания от свързани лица	2115	2194	-3.60%	0.85%
Пари и парични еквиваленти	394	592	-33.45%	0.16%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>109 323</b>	<b>109 470</b>	<b>-0.13%</b>	<b>43.96%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>248 667</b>	<b>249 072</b>	<b>-0.16%</b>	<b>100.00%</b>

През първото тримесечие на 2023г. нетекущите активи отбелязват спад от 0.18%. Намалението се дължи основно на спада в инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват с 0.13%. В основата на спада са намалелите търговските и други вземания и паричните средства. Ръст отбелязват авансите за придобиване на имоти.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q4 2022	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	27.74%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	15.01%
Други резерви	10517	10517	0.00%	4.23%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	-430	-521	-17.47%	-0.17%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>116401</b>	<b>116310</b>	<b>0.08%</b>	<b>46.81%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>1563</b>	<b>1563</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.63%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>117 964</b>	<b>117 873</b>	<b>0.08%</b>	<b>47.44%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	9	9	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	67421	68049	-0.92%	27.11%
Приходи за бъдещи периоди	2069	2303	-10.16%	0.83%

Задължения по лизингови договори	92	107	-14.02%	0.04%
Търговски задължения	1514	1514	0.00%	0.61%
Отсрочени данъчни пасиви	2050	2050	0.00%	0.82%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>73 155</b>	<b>74 032</b>	<b>-1.18%</b>	<b>29.42%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	21	31	-32.26%	0.01%
Краткосрочни заеми	53703	53081	1.17%	21.60%
Приходи за бъдещи периоди	1372	1372	0.00%	0.55%
Задължения по лизингови договори	94	94	0.00%	0.04%
Търговски и други задължения	2357	2588	-8.93%	0.95%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>57 548</b>	<b>57 167</b>	<b>0.67%</b>	<b>23.14%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>130 703</b>	<b>131 199</b>	<b>-0.38%</b>	<b>52.56%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>248 667</b>	<b>249 072</b>	<b>-0.16%</b>	<b>100.00%</b>

В края на първото тримесечие на 2023г. собственият капитал на групата е в размер на 117 964 хил. лв., като изменението за периода е минимално (ръст в размер на 0.08%).

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 1.18%, като за това допринася спада в дългосрочните заеми и приходите за бъдещи периоди. Текущите пасиви през периода се увеличават с 0.67% до 57 548 хил. лв., като за това допринася основно ръста в краткосрочните заеми, докато в обратната посока се изменят търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 0.16%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2023 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q1 2022
Приходи от услуги, свързани с имоти	1668	1725	-3.30%
Други приходи	35	41	-14.63%
Разходи за материали	-6	-6	0.00%
Разходи за външни услуги	-622	-508	22.44%
Разходи за персонала	-136	-115	18.26%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-277	-185	49.73%
Други разходи	-21	-14	50.00%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>641</b>	<b>938</b>	<b>-31.66%</b>
Финансови разходи	-917	-552	66.12%
Финансови приходи	367	293	25.26%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-550</b>	<b>-259</b>	<b>112.36%</b>

<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>91</b>	<b>679</b>	<b>-86.60%</b>
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>91</b>	<b>679</b>	<b>-86.60%</b>

<b>Общо всеобхватен доход/ загуба за периода</b>	<b>91</b>	<b>679</b>	<b>-86.60%</b>
--	-----------	------------	----------------

Към 31.03.2023г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 641 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 938 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Забелязва се спад в приходите спрямо съпоставимия период на 2022г. и увеличение на разходите за външни услуги, разходите за персонал, разходите за амортизация на нефинансови активи и другите разходи. Нетните финансови разходи също нарастват. Резултатът на групата преди данъци за периода е печалба в размер на 91 хил. лв. при 679 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).

<b>Показатели за ликвидност</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>
Текуща ликвидност	1.8997	1.9149
Бърза ликвидност	1.1065	1.1240
Незабавна ликвидност	0.6889	0.6976
Абсолютна ликвидност	0.0068	0.0104

В края на първото тримесечие на 2023г. 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.

<b>Платежоспособност</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>
Дългосрочен дълг/Активи	0.2942	0.2972
Общ дълг/Активи	0.5256	0.5268
Общ дълг/Собствен капитал	1.1080	1.1131
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1080	2.1131

Към 31.03.2023г. 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.

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 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 депозирания 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 суми 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 31.03.2023г. стойността на показателя е 0.5256 (**52.56%**);

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **0.68**;

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.9**.

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.

28.06.2023 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров