



**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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 245 807 хил. лв., с 0.63% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Δ Q4 2023</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2023</b>	<b>към 31.12.2023 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	40192	40192	0.00%	16.35%

Машини и съоръжения и активи с право на ползване	242	269	-10.04%	0.10%
Инвестиционни имоти	98429	97652	0.80%	40.04%
Отсрочени данъчни активи	905	880	2.84%	0.37%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>139 768</b>	<b>138 993</b>	<b>0.56%</b>	<b>56.86%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	37897	38110	-0.56%	15.42%
Аванси за придобиване на инвестиции	33782	33535	0.74%	13.74%
Аванси за придобиване на имоти	12955	13203	-1.88%	5.27%
Търговски и други вземания	19124	20884	-8.43%	7.78%
Вземания от свързани лица	2056	2217	-7.26%	0.84%
Пари и парични еквиваленти	225	435	-48.28%	0.09%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>106 039</b>	<b>108 384</b>	<b>-2.16%</b>	<b>43.14%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>245 807</b>	<b>247 377</b>	<b>-0.63%</b>	<b>100.00%</b>

През четвъртото тримесечие на 2023г. нетекущите активи отбелязват ръст от 0.56%. Увеличението се дължи основно на ръст в инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват с 2.16%. В основата на спада са намалелите търговски и други вземания, аванси за придобиване на имоти, краткосрочни финансови активи и парични средства. Ръст отбелязват авансите за придобиване на инвестиции.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	28.06%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	15.19%
Други резерви	10996	10996	0.00%	4.47%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	-906	-484	87.19%	-0.37%
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>	<b>116404</b>	<b>116826</b>	<b>-0.36%</b>	<b>47.36%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>1552</b>	<b>1552</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.63%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>117 956</b>	<b>118 378</b>	<b>-0.36%</b>	<b>47.99%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	9	9	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	105435	107072	-1.53%	42.89%
Приходи за бъдещи периоди	1368	1601	-14.55%	0.56%

Задължения по лизингови договори	118	147	-19.73%	0.05%
Търговски задължения	1514	1514	0.00%	0.62%
Отсрочени данъчни пасиви	2063	2050	0.63%	0.84%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>110 507</b>	<b>112 393</b>	<b>-1.68%</b>	<b>44.96%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Пенсионни и други задължения към персонала	29	16	81.25%	0.01%
Краткосрочни заеми	13103	12624	3.79%	5.33%
Приходи за бъдещи периоди	1457	1457	0.00%	0.59%
Задължения по лизингови договори	100	96	4.17%	0.04%
Търговски и други задължения	2654	2412	10.03%	1.08%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>17 344</b>	<b>16 606</b>	<b>4.44%</b>	<b>7.06%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>127 851</b>	<b>128 999</b>	<b>-0.89%</b>	<b>52.01%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>245 807</b>	<b>247 377</b>	<b>-0.63%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. собственият капитал на групата е в размер на 117 956 хил. лв., като изменението за периода е малко (спад в размер на 0.36%). Промяната се дължи на спад във финансовия резултат.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 1.68%, като за това допринася спада в дългосрочните заеми и приходите за бъдещи периоди. Текущите пасиви през периода се увеличават с 4.44% до 17 344 хил. лв., като за това допринася основно ръста в краткосрочните заеми и в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 0.89%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023	Q4 2022	Δ Q4 2023
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2022
Приходи от услуги, свързани с имоти	6813	7085	-3.84%
Други приходи	302	260	16.15%
Резултат от отрицателна репутация	-	196	-100.00%
Разходи за материали	-28	-33	-15.15%
Разходи за външни услуги	-1493	-1644	-9.18%
Разходи за персонала	-606	-550	10.18%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-855	-742	15.23%
Други разходи	-1122	-937	19.74%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>3011</b>	<b>3635</b>	<b>-17.17%</b>
Финансови разходи	-5304	-4747	11.73%
Финансови приходи	2421	1977	22.46%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2883</b>	<b>-2770</b>	<b>4.08%</b>

<b>Печалба/ (Загуба) преди данъци</b>	<b>128</b>	<b>865</b>	<b>-85.20%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-15	-	
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>113</b>	<b>865</b>	<b>-86.94%</b>

Към 31.12.2023г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 011 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 635 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Забелязва се спад в приходите спрямо съпоставимия период на 2022г. и увеличение на разходите (за амортизация, персонал и другите разходи). Подобрене се наблюдава в разходите за външни услуги. Нетните финансови разходи също нарастват. Резултатът на групата преди данъци за периода е печалба в размер на 128 хил. лв. при 865 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	6.1139	6.5268
Бърза ликвидност	3.4192	3.7123
Незабавна ликвидност	2.1980	2.3211
Абсолютна ликвидност	0.0130	0.0262

В края на четвъртото 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.

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4496	0.4543
Общ дълг/Активи	0.5201	0.5215
Общ дълг/Собствен капитал	1.0839	1.0897
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0839	2.0897

Към 31.12.2023г. 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 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 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.
  - Придобит недвижим имот за сумата от 430 хил. лв. – хлебозавод, включващи 5 поземлени имота и сградите върху тях, състоящи се от 3 склада, 1 промишлена сграда и 1 производствена сграда, находящ се в гр. Нова Загора.
  - На 06.12.2023 г. е закупен имот „Винарска изба Виненка”, с. Крамолин, община Севлиево за 876 хил. лв.

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 няма неплатени падежи суми. Към датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил 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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.52 (52%);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.03**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **6.11**.

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.

28.03.2024 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров