

ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ISIN код на емисията: BG2100038244
Борсов код на емисията: VAMC
Емитент: ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
Период: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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 2024г. 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 31.12.2024 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 240 467 хил. лв., с 0.82% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Репутация	40085	40085	0.00%	16.67%

Машини и съоръжения и активи с право на ползване	191	216	-11.57%	0.08%
Инвестиционни имоти	97706	97872	-0.17%	40.63%
Отсрочени данъчни активи	1079	1079	0.00%	0.45%
Общо нетекущи активи	139 061	139 252	-0.14%	57.83%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	50106	49508	1.21%	20.84%
Аванси за придобиване на инвестиции	15192	15309	-0.76%	6.32%
Аванси за придобиване на имоти	15864	15864	0.00%	6.60%
Търговски и други вземания	17802	17789	0.07%	7.40%
Вземания от свързани лица	1926	1901	1.32%	0.80%
Пари и парични еквиваленти	516	2823	-81.72%	0.21%
Общо текущи активи	101 406	103 194	-1.73%	42.17%
Общо активи	240 467	242 446	-0.82%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2024г. нетекущите активи отбелязват лек спад от 0.14%. Намалението се дължи основно на промяната в инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват с 1.73%. В основата на този спад са намалелите парични средства (спад от 81.72%), докато лек ръст има в краткосрочните финансови активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	28.69%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	15.53%
Други резерви	11301	11301	0.00%	4.70%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	-1487	-1236	20.31%	-0.62%
<i>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</i>	<i>116128</i>	<i>116379</i>	<i>-0.22%</i>	<i>48.29%</i>
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>1535</i>	<i>1535</i>	<i>0.00%</i>	<i>0.64%</i>
Общо собствен капитал	117 663	117 914	-0.21%	48.93%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Дългосрочни заеми	54138	55489	-2.43%	22.51%
Приходи за бъдещи периоди	872	1105	-21.09%	0.36%
Задължения по лизингови договори	61	114	-46.49%	0.03%

Търговски задължения	914	1214	-24.71%	0.38%
Отсрочени данъчни пасиви	2104	2104	0.00%	0.87%
Общо нетекущи пасиви	58 099	60 036	-3.23%	24.16%
Текущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	25	18	38.89%	0.01%
Краткосрочни заеми	61140	61704	-0.91%	25.43%
Приходи за бъдещи периоди	934	934	0.00%	0.39%
Задължения по лизингови договори	105	78	34.62%	0.04%
Търговски и други задължения	2500	1761	41.96%	1.04%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1	1	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	64 705	64 496	0.32%	26.91%
Общо пасиви	122 804	124 532	-1.39%	51.07%
Общо собствен капитал и пасиви	240 467	242 446	-0.82%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на групата е в размер на 117 663 хил. лв., като изменението за периода е малко (спад в размер на 0.21%). Промяната се дължи на изменения през периода в загубата.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 3.23%, като за това допринася основно спада в дългосрочните заеми. Текущите пасиви през периода нарастват с 0.32% до 64 705 хил. лв., като за това допринася основно ръста в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 1.39%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Приходи от услуги, свързани с имоти	6794	6813	-0.28%
Други приходи	46	302	-84.77%
Разходи за материали	-29	-28	3.57%
Разходи за външни услуги	-1269	-1493	-15.00%
Разходи за персонала	-630	-606	3.96%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-780	-855	-8.77%
Обезценка на финансови активи и други разходи	-1053	-1122	-6.15%
Резултат от оперативна дейност	3079	3011	2.26%
Финансови разходи	-4936	-5304	-6.94%
Финансови приходи	1744	2421	-27.96%
Резултат от финансова дейност	-3192	-2883	10.72%

Печалба/(загуба) за периода	-113	128	-188.28%
Резултат за годината от преустановени дейности	-10	-15	-33.33%

Общо всеобхватен доход/ загуба за периода	-123	113	-208.85%
---	------	-----	----------

Към 31.12.2024г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 3 079 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 011 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Забелязва се относителна стабилност в приходите спрямо съпоставимия период на 2023г. и известно подобрене в оперативните разходи (подобряват се разходите за външни услуги и амортизацията, докато тези за персонал и част от другите разходи се повишават). Нетните финансови разходи се увеличават и оказват негативно въздействие върху резултата. В резултат, всеобхватния доход на групата за периода е загуба в размер на 123 хил. лв. при печалба от 113 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 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	1.5672	1.6000
Бърза ликвидност	1.0872	1.1167
Незабавна ликвидност	0.7824	0.8114
Абсолютна ликвидност	0.0080	0.0438

В края на четвъртото тримесечие на 2024г. 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 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.2416	0.2476
Общ дълг/Активи	0.5107	0.5136
Общ дълг/Собствен капитал	1.0437	1.0561
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0437	2.0561

Към 31.12.2024г. 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 рискова експозиция (застрахователна сума) на застрахователната полица при издаването ѝ възлиза на 6 437 055.17 евро. Срокът на полицата е до 18.11.2032г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://bcra.eu/bg/companies/zad-armeec>). 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 5 млн. евро. са използвани за следните по-главни направления:

- Преструктуриране на задължения на емитента и компаниите от неговата Група, както и диверсификация на портфейла на емитента
- Покриване на задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване обезпечение, съобразно ЗППЦК и по покриване на други такси, съгласно договори.

Сумата в размер на 7 832 хил. лв. е използвана за покупка на финансови инструменти (дялове на договорни фондове - 7 137 хил. лв.; акции на национални договорни фондове – 631 хил. лв.; акции на алтернативни инвестиционни фондове - 64 хил. лв.). Емитентите на финансовите инструменти, които са обект на покупка, както и насрещните страни по сключени сделки за покупка на финансовите инструменти не са свързани лица с Емитента.

Сумата в размер на 1 751 хил. лв. е предоставена на дъщерно дружество „Прайм Мол Русе“ ЕООД срещу договор за паричен заем и определен годишен лихвен процент, в размер на 5.2%. Средствата са представени по искане на дъщерното дружество, което съгласно договора за отпускане на паричен заем ще ги разходва за оперативни разходи, както и за извършване на ремонтни дейности върху собствени на дружеството недвижими имоти.

Остатъка от сумата в размер на 157 хил. лв. е използвана за застраховка на облигационната емисия и за допълнителен ликвиден буфер.

Извършените инвестиции са изцяло по преценка на мениджмънта на емитента. Целта на основната инвестиция със средства от емисията е оптимизация на пасивите, което в дългосрочен план да доведе и до подобрена доходност за емитента. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения (включително по Облигационната емисия).

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 39 848.46 лева.

Облигационният заем е емитиран на 19.09.2024г с обща номинална стойност 5 млн. евро (5 000 облигации с номинал 1000 евро всяка). Лихвеният процент е плаващ, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1%, но не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно при лихвена конвенция ISMA реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA - Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. Датите на лихвените плащания са, както следва: 19.03.2025 г., 19.09.2025 г., 19.03.2026 г., 19.09.2026 г., 19.03.2027 г., 19.09.2027 г., 19.03.2028 г., 19.09.2028 г., 19.03.2029 г., 19.09.2029 г., 19.03.2030 г., 19.09.2030 г., 19.03.2031 г., 19.09.2031 г., 19.03.2032 г., 19.09.2032 г. Амортизацията на главницата се извършва на десет погасителни вноски по 500 хил. евро на следните дати: 19.03.2028 г., 19.09.2028 г., 19.03.2029 г., 19.09.2029 г., 19.03.2030 г., 19.09.2030 г., 19.03.2031 г., 19.09.2031 г., 19.03.2032 г., 19.09.2032 г. Първите три години са гратисен период без погашения на главницата.

Към датата 31.12.2024г няма падежи суми по облигационната емисия. Към датата на настоящия доклад Емитентът е забавил изплащането на сумите с падеж 19.03.2025г.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.5107 (**51.07%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **0.97**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса 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 0.25.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигационната емисия към 31.12.2024г. стойността на показателя е **1.57**.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

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.

27.03.2025 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров