

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: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 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 първото тримесечие на 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД са 237 740 хил. лв., с 1.81% по-малко спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Репутация	39978	39978	0.00%	16.82%

Машини и съоръжения и активи с право на ползване	164	191	-14.14%	0.07%
Инвестиционни имоти	97450	97616	-0.17%	40.99%
Отсрочени данъчни активи	1173	1173	0.00%	0.49%
Общо нетекущи активи	138 765	138 958	-0.14%	58.37%
Текущи активи				
Краткосрочни финансови активи	48333	52023	-7.09%	20.33%
Аванси за придобиване на инвестиции	14039	15207	-7.68%	5.91%
Аванси за придобиване на имоти	16180	15864	1.99%	6.81%
Търговски и други вземания	18209	17988	1.23%	7.66%
Вземания от свързани лица	1732	1801	-3.83%	0.73%
Пари и парични еквиваленти	482	281	71.53%	0.20%
Общо текущи активи	98 975	103 164	-4.06%	41.63%
Общо активи	237 740	242 122	-1.81%	100.00%

През първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи отбелязват лек спад от 0.14%. Намалението се дължи основно на промяната в инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват с 4.06%. В основата на този спад са намалелите краткосрочните финансови активи и аванси за придобиване на инвестиции. Ръст наблюдаваме при авансите за придобиване на имоти, паричните средства и търговските вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	68980	68980	0.00%	29.01%
Премийни резерви	37334	37334	0.00%	15.70%
Други резерви	11301	11301	0.00%	4.75%
Неразпределена печалба/Натрупана загуба	-1518	-1968	-22.87%	-0.64%
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	116097	115647	0.39%	48.83%
Неконтролиращо участие	1532	1532	0.00%	0.64%
Общо собствен капитал	117 629	117 179	0.38%	49.48%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни пенсионни и други задължения към персонала	10	10	0.00%	0.00%
Получени заеми – нетекуща част	48396	53966	-10.32%	20.36%
Приходи за бъдещи периоди	703	873	-19.47%	0.30%

Задължения по лизингови договори	43	62	-30.65%	0.02%
Търговски задължения	914	914	0.00%	0.38%
Отсрочени данъчни пасиви	2225	2225	0.00%	0.94%
Общо нетекущи пасиви	52 291	58 050	-9.92%	22.00%
Текущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	29	40	-27.50%	0.01%
Получени заеми – текуща част	62910	63298	-0.61%	26.46%
Приходи за бъдещи периоди	933	933	0.00%	0.39%
Задължения по лизингови договори	104	104	0.00%	0.04%
Търговски и други задължения	3844	2518	52.66%	1.62%
Общо текущи пасиви	67 820	66 893	1.39%	28.53%
Общо пасиви	120 111	124 943	-3.87%	50.52%
Общо собствен капитал и пасиви	237 740	242 122	-1.81%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на групата е в размер на 117 629 хил. лв., като изменението за периода представлява ръст в размер на 0.38%. Промяната се дължи на реализираната през периода печалба.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 9.92%, като за това допринася основно спада в дългосрочните заеми. Текущите пасиви през периода нарастват с 1.39% до 67 820 хил. лв., като за това допринася основно ръста в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата през последното тримесечие намаляват с 3.87%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от услуги, свързани с имоти	1722	1676	2.74%
Други приходи	19	-	
Разходи за материали	-9	-5	80.00%
Разходи за външни услуги	-422	-485	-12.99%
Разходи за персонала	-152	-143	6.29%
Разходи за амортизация на нефинансови активи	-196	-193	1.55%
Обезценка на финансови активи и други разходи	-29	-23	26.09%
Резултат от оперативна дейност	933	827	12.82%
Финансови разходи	-951	-821	15.83%
Финансови приходи	468	491	-4.68%
Резултат от финансова дейност	-483	-330	46.36%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	450	497	-9.46%

Печалба/(загуба) за периода	450	497	-9.46%
Общо всеобхватен доход/ загуба за периода	450	497	-9.46%

Към 31.03.2025г. групата на ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 933 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 827 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Забелязва се лек ръст в приходите спрямо съпоставимия период на 2024г. и известно подобрение в оперативните разходи (подобряват се разходите за външни услуги, докато тези за персонал, амортизация и материали се повишават). Нетните финансови разходи се увеличават и оказват негативно въздействие върху резултата. В резултат, всеобхватния доход на групата за периода е печалба в размер на 450 хил. лв. при печалба от 497 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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.4594	1.5422
Бърза ликвидност	1.0138	1.0777
Незабавна ликвидност	0.7198	0.7819
Абсолютна ликвидност	0.0071	0.0042

В края на първото тримесечие на 2025г. повечето показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Леко подобрение се наблюдава при абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.2200	0.2398
Общ дълг/Активи	0.5052	0.5160
Общ дълг/Собствен капитал	1.0211	1.0663
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0211	2.0663

Към 31.03.2025г. 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://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 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.
- През 2024 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот – Част от двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1.

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 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.5052 (**50.52%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **0.86**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.46**.

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.

19.06.2025 г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров