

ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

**Консолидиран Отчет за изпълнението на задълженията по емисия корпоративни облигации,
издадени от „Велграф Асет Мениджмънт” АД, ISIN код на емисията: BG2100038244,
Борсов код на емисията: VAMC към 31.12.2025г.**

Настоящият консолидиран отчет е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Велграф Асет Мениджмънт” АД в качеството му на емитент на корпоративни облигации с ISIN код BG2100038244, издадени на 19.09.2024г.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е с плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).;

Облигационният заем е за период от 8 /седем/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 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., 19.03.2031г., 19.09.2031г., 19.03.2032г., 19.09.2032г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 500 000 (петстотин хиляди) евро, от 2028 до 2032 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 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., 19.09.2032г.

I. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 16.09.2024 г. със следната цел: за покупка на недвижими имоти и дялови участия в компании, чийто инвестиционен фокус включва и сектор недвижими имоти, и последващото им управление; покупки на финансови инструменти; придобиване на вземания; финансиране на дружества от икономическата група на емитента; погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.

Нетната сума на постъпленията е използвана в следните направления:

1. Преструктуриране на задължения на емитента и компаниите от неговата Група, както и диверсификация на портфейла на емитента

2. 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 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.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителният нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 9 739 301.54 лева.

II. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ.

1. За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем Емитента е учредило в полза на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията. Застрахователният договор „Облигационни емисии“ е сключен със ЗАД „Армеец“ с ЕИК 121076907 и покрива рисковете от неплащане в полза на Довереника на облигационерите (АБВ Инвестиции ЕООД) и съответно на Облигационерите по Емисията като Застраховани, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение.

2. Информация за лицето гарантиращо ценните книжа.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД застрахователен договор. Според договора „ЗАД Армеец“ АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника 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 6 437 055.17 евро. Срокът на полицата е до 23:59 ч. на 18.11.2032 г.

Съгласно решението на СД на Емитента от 16.09.2024 г. за издаване на облигационната емисия, след изтичане на 365-дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека и/или залог върху активи на дружеството в полза на Довереника на облигационерите. Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТР при Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, телефон: +359 2 981 13 40, електронна страница: www.armees.bg (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ АД

е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ АД упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ АД е застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева.

На „ЗАД Армеец“ е присъден кредитен рейтинг от BVB – със положителна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. „ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна.

III. ФИНАНСОВО СЪОТНОШЕНИЕ

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, е поело ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

1. Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), 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 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

Към 31 декември 2025г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.16

2. Текуща ликвидност - текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 31 декември 2025г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 1.26

3. Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 98 %;

Към 31 декември 2025г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 48,90%

Ако наруши повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат съотношенията в заложените норми.

Подробна информация относно обезпечението на емисията е налична в Проспекта за публично предлагане на емисията.

Изпълнителен Директор:
/Р. Цонков/