

# ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

**Консолидиран Отчет за изпълнението на задълженията по емисия корпоративни облигации, издадени от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, ISIN код на емисията: BG2100006209, Борсов код на емисията: VAMB към 31.03.2026 г.**

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 BG2100006209, издадени на 21.07.2020 г.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 4,5% годишна лихва, изчислена на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция: ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT).

Облигационният заем е за период от 7 /седем/ години с период на лихвено плащане на 6 месеца и падеж на лихвените плащания съответно на 21.01.2021 г., 21.07.2021 г., 21.01.2022 г., 21.07.2022 г., 21.01.2023 г., 21.07.2023 г., 21.01.2024 г., 21.07.2024 г., 21.01.2025 г., 21.07.2025 г., 21.01.2026 г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) от 2024 до 2027 г., като съответно датите на главничните плащания са както следва: 21.01.2024 г., 21.07.2024 г., 21.01.2025 г., 21.07.2025 г., 21.01.2026 г., 21.07.2026 г., 21.01.2027 г., 21.07.2027 г.

## I. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ОТ ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Средствата, набрани от първичното частно пласиране са използвани за:

1. Придобиване на недвижими имоти - търговски и офис площи, както и индустриални площи, с които Емитентът да генерира регулярни приходи под формата на наеми.
2. Придобиване на финансови инструменти на компании, инвестиращи в недвижими имоти, чрез които Емитентът предвижда да реализира приходи под формата на капиталова и дивидентна доходност.

Диверсификацията на изразходването на средствата от облигационния заем осигурява и разширява инвестиционните възможности в така създалата се ситуация от разпространението на Covid-19, последвалото извънредно положение и динамична икономическа среда, като по този начин се осигурява по-широка обхватност, гъвкавост и многообразност в естеството на генериране на паричните потоци в приходната част.

*Във връзка с горепосоченото, Групата е осъществила комуникация с всички облигационери по надлежния ред.*

Част от нетните постъпления от облигационния заем в размер на 39 096 хил. лв. са използвани в следните направления, съгласно посочените по-горе главни направления в на изразходването на средствата от Облигационния заем:

- Инвестиции на стойност 22 146 хил. лв. за придобиване на недвижими имоти;
- 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. Към датата на изготвяне на този Документ продължават правни процедури по регистрация на дружеството в ТРРЮЛНЦ, регистрация на

имота в Имотния регистър и в други относими институции. След приключването им ще бъде финализирано прехвърлянето на собствеността в полза на „Велграф Асет Мениджмънт“ АДСИЦ.

- 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;
- 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;
- 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.;

- 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;
- 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;

- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Дружеството е с регистриран капитал от 19 728 099 лева, разпределен в 2 192 011 броя акции, с номинална стойност 9 лева. Дружеството е публично и неговите акции се търгуват на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на „Българска фондова борса“ АД. С инвестицията, емитентът цели получаване на капиталова печалба, изразяваща се положителната разлика при сделки с акции на дружеството и дивидентна доходност, свързана със статута на дружеството, което е задължено да разпределя като дивидент 90 % от печалбата си, преобразувана съгласно ЗДСИЦ;

- 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.;

- По този начин ще се осигури независимост от централната електроснабдителна мрежа, ще се гарантира сигурността на електрозахранването, както и ще се намалят енергийните разходи. Използването на когенератори, захранвани с газово гориво е едно от най-перспективните решения. Когенерацията е процес на едновременно производство на електрическа и топлинна енергия, поради което често когенерационните модули биват наричани мини ТЕЦ. Използването им позволява автономно производство на електроенергия и топлина. Ефективността на използване на топлинните ресурси в когенерационните модули е с 30-40 % по-висока в сравнение с разделното производство на електроенергия и топлина. Към момента плановете на дружеството са за задоволяване най-вече на вътрешното потребление на

електроенергия на собствените обекти, с възможност за външна реализация в случай че собствените потребности за ползване са под оптимално генерираните и е налице излишък;

- Предоставен краткосрочен (до 1 г.) депозит в размер на 1 750 хил. лв. на юридическо лице;
- Групата планира да използва депозираните 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 Групата е договорила лихвен доход в размер на 2.5 % на годишна база, което според данните за текущата лихвена статистика, обявена от БНБ (<https://www.bnb.bg>) 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.
- Групата води преговори за придобиване на горепосоченият имот, представляващ земя, находящ се в близост до гр. Никозия, Кипър, като към настоящия момент няма поети ангажименти и конкретни договорености между страните. Предоставеният заем е с цел документално и архитектурно проектиране и не е обвързан с придобиването на имота, чиято цена към датата на настоящия проспект е обект на договаряне. За по-нататъшното финансиране във връзка със заплащането и реализирането на горепосочения инвестиционен проект се предвижда да бъдат използвани в комбинация собствени и привлечени средства (банково финансиране) и не се планира да бъдат използвани средства от настоящия облигационен заем.

-Придобит недвижим имот за сумата от 430 хил. лв. – хлебозавод, включващи 5 подземни 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 от „Премиер Фонд“ АДСИЦ 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.

## **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. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 24 726 694.37 евро. Датата на сключване на застрахователната полица е 24.07.2020 г. Срокът на застрахователната полица е до 02.09.2027 г.

### 3. Информация за лицето гарантиращо ценните книжа.

- 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 Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 (0)2 9811340. Електронна страница: [www.armeec.bg](http://www.armeec.bg). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД „Армеец“ е получило правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ 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 13.09.2021 г. „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД, която е сертифицирана рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета, присъжда на ЗАД „Армеец“ кредитен рейтинг „BBB-“, което съответства на степен 3, съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

Присъдените от БАКР кредитни рейтинги са валидни в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения.

### 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 (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

#### **Към 31 март 2026г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 1.15**

2. Текуща ликвидност - текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни 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 0,5.

**Към 31 март 2026г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 1.19**

**3.** Съотношение Пасиви/Активи - максимална стойност на отношението пасиви към активи по 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 97 %.

**Към 31 март 2026г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 47,05%**

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/