



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса“ АД,
ул. „Три уши“ № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от Варна Риълтис ЕАД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

Варна,
23.09.2022г.

С уважение:

Управител: И. Петров

Управител: д-р Я. Русинов



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на Варна Риълтис ЕАД

ISIN код на емисията: BG2100021216

Борсов код на емисията: VRSA

Емитент: Варна Риълтис ЕАД

Период: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 Варна Риълтис ЕАД на 21.12.2021г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 21.01.2022г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2022г. Варна Риълтис ЕАД няма промяна в предмета си на дейност: търговска дейност, хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, сделки с недвижими имоти, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества в които холдинговото дружество участва.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на Варна Риълтис ЕАД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2022 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 98 925 хил. лв. и отбелязват ръст от 13.78% спрямо края на предходната година.

Активи	Q2 2022	Q4 2021	Δ Q2 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2021	към 30.06.2022 г.
Нетекущи активи				
Репутация	21	21	0.00%	0.02%
Нематериални активи	-	2	-100.00%	0.00%
Имоти, машини и съоръжения	41977	42412	-1.03%	42.43%
Инвестиционни имоти	9367	5564	68.35%	9.47%
Търговски и други вземания	260	260	0.00%	0.26%

Отсрочени данъчни активи	438	438	0.00%	0.44%
Общо нетекущи активи	52 063	48 697	6.91%	52.63%
Текущи активи				
Материални запаси	242	205	18.05%	0.24%
Краткосрочни финансови активи	1646	1646	0.00%	1.66%
Търговски и други вземания	10021	11032	-9.16%	10.13%
Предоставени търговски заеми	5053	5801	-12.89%	5.11%
Вземания от свързани лица	12252	12151	0.83%	12.39%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	16	11	45.45%	0.02%
Пари и парични еквиваленти	2212	2700	-18.07%	2.24%
Общо текущи активи	31 442	33 546	-6.27%	31.78%
Активи държани за продажба	15420	4700	228.09%	15.59%
Общо активи	98 925	86 943	13.78%	84.41%

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 52 063 хил. лв. и отбелязват ръст от 6.91% спрямо края на 2021г. Ръст има в инвестиционните имоти, а спад се забелязва при имоти, машини и съоръжения. От своя страна текущите активи намаляват с 6.27% до 31 442 хил. лв. Най-съществен принос за това има намалението при търговските и други вземания, последвани и от предоставените търговски заеми и паричните средства. Активите класифицирани като държани за продажба отбелязват съществен ръст.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q4 2021	% от СК и пасивите към 30.06.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.35%
Други резерви	16577	2054	707.06%	16.76%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-9753	-8947	9.01%	-9.86%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис	7 168	-6 549	-209.45%	7.25%
Неконтролиращо участие	-18	-		-0.02%
Общо собствен капитал	7 150	-6 549	-209.18%	7.23%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	42543	44490	-4.38%	43.01%
Дългосрочни задължения към свързани лица	11727	11583	1.24%	11.85%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Задължения по лизинг	1523	1433	6.28%	1.54%
Отсрочени данъчни пасиви	206	206	0.00%	0.21%

Общо нетекущи пасиви	56 004	57 717	-2.97%	56.61%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	4747	5305	-10.52%	4.80%
Търговски и други задължения	13405	13318	0.65%	13.55%
Краткосрочни задължения към свързани лица	16600	16287	1.92%	16.78%
Задължения по лизингови договори	663	655	1.22%	0.67%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	356	210	69.52%	0.36%
Общо текущи пасиви	35 771	35 775	-0.01%	36.16%
Общо пасиви	91 775	93 492	-1.84%	92.77%
Общо собствен капитал и пасиви	98 925	86 943	13.78%	100.00%

Към 30.06.2022г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база нарастват с 13.78% спрямо края на 2021г. Собственият капитал е в размер на 7 150 хил. лв., като стойността му е значително увеличена спрямо края на предходната година. Във връзка с преход от НСС към МСС, инвестиционните имоти и активите държани за продажба са били преоценени по пазарни цени. Сумата на преоценката в размер на 14 523 хил. лв. е отнесена към фонд Резервен, което е и основната причина за нарастването на собствения капитал.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 2.97% до 56 004 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните заеми, докато дългосрочните задължения към свързани лица леко нарастват. Текущите пасиви като сума остават почти без промяна- 35 771 хил. лв., спрямо 35 775 хил. лв. в края на предходната година. В структурата им най-съществен спад има в краткосрочните задължения, докато по-съществен ръст отчитат краткосрочните задължения към свързани лица.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2022	Q2 2021	Δ Q2 2022
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2021
Приходи от продажби	2809	1371	104.89%
Други приходи	255	566	-54.95%
Разходи за материали	-540	-160	237.50%
Разходи за външни услуги	-453	-397	14.11%
Разходи за персонала	-1272	-459	177.12%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-491	-715	-31.33%
Себестойност на продадени стоки	-996	-595	67.39%
Други разходи	-22	-154	-85.71%
Резултат от оперативна дейност	-710	-543	30.76%
Финансови разходи	-835	-728	14.70%
Финансови приходи	852	95	796.84%
Други финансови позиции	-39	-8	387.50%
Резултат от финансова дейност	-22	-641	-96.57%

Печалба/ Загуба преди данъци	-732	-1184	-38.18%
Приходи/ Разходи за данъци върху дохода	-	-5	-100.00%
Печалба/ Загуба за периода	-732	-1189	-38.44%
Друг всеобхватен доход	-	-	

Общо всеобхватна загуба, отнасяща се към:	-732	-1189	-38.44%
Акционерите на предприятието-майка	-714	-1189	
Неконтролиращо участие	-18		

Към края на второто тримесечие на 2022г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 710 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 543 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се увеличение на приходите от продажби, но разходите за оперативната дейност също се увеличават и то с по-големи размери. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на второто тримесечие на 2022 г. в размер на 22 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 641 хил. лв. година по-рано. В резултат загубата за Групата за периода от началото на годината е в размер на 732 хил. лв. спрямо 1 189 хил. лв. загуба през съпоставимия период на предходната година.

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	Q2 2022	Q4 2021
Текуща ликвидност	0.8790	0.9377
Бърза ликвидност	0.8722	0.9320
Незабавна ликвидност	0.1079	0.1215
Абсолютна ликвидност	0.0618	0.0755

Показателите за ликвидност на емитента на консолидирана база се влошават спрямо края на миналата година.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.5661	0.6638
Общ дълг/Активи	0.9277	1.0753

Общ дълг/Собствен капитал	12.8357	-14.2758
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	13.8357	-13.2758

Към 30.06.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се подобряват спрямо края на миналата година. Следва да се отчете и факта, че Собственият капитал вече има положителни стойности, за разлика от съпоставимия период.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите по главницата и лихвите на облигационния заем, Дружеството е сключило и поддържа застраховка „Облигационни емисии“ в полза на довереника на облигационерите в ЗАД Армеец, която покрива риска от неплащане.

Общата рискова експозиция на застраховката към момента на емитиране на облигациите е в размер на 11 868 571.91 лв., формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 10 млн. лв. и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 1 868 571.91лв., определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 16.12.2021г. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигацията. Застраховката отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви. Полицата е със срок до 06.02.2030г.

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.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента дружеството е използвало основната част (9 560 хил. лв.) от средствата от облигационния заем за:

- погасяване на задължения на емитента към едноличния собственик на капитала му в размер на 8 912 хил. лв.;
- погасяване на банкови заеми на стойност 142 хил. лв.;
- разходи свързани с емитирането на облигационния заем на обща стойност 46 хил. лв.;
- 298 хил. лв. за заплащане на премията по застрахователния договор със ЗАД Армеец АД, който обезпечава самата облигационна емисия;
- Направено първо лихвено плащане по емисия облигации- 162 хил. лв.

Останалите средства в размер на 440 хил. лв. са налични към датата на отчета.

Облигационният заем е в размер на 10 млн. лв. и е издаден на 21.12.2021г. за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания. **Лихвеният процент по облигацията се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3.50%, но общо не по-малко от 3.25% годишно**, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрацията на емисията в ЦД, и надбавка от 350 базисни точки (3.50%). 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 350 базисни точки (3.50%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.25%, се прилага минималната стойност от 3.25% 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 на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

Датите на лихвените плащания са както следва: 21.06.2022 г.; 21.12.2022 г.; 21.06.2023 г.; 21.12.2023 г.; 21.06.2024 г.; 21.12.2024 г.; 21.06.2025 г.; 21.12.2025 г.; 21.06.2026 г.; 21.12.2026 г.; 21.06.2027 г.; 21.12.2027 г.; 21.06.2028 г.; 21.12.2028 г.; 21.06.2029 г.; 21.12.2029 г.

Главницата се амортизира с по 1 млн. лв. на всяка от следните дати: 21.06.2025 г.; 21.12.2025 г.; 21.06.2026 г.; 21.12.2026 г.; 21.06.2027 г.; 21.12.2027 г.; 21.06.2028 г.; 21.12.2028 г.; 21.06.2029 г.; 21.12.2029 г.

Към датата на настоящия доклад всички падежирали суми по облигационната емисия са изплатени.

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 (сумата на текущите и нетекущите пасиви отнесена 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 30.06.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.9277 (92.77%)**;

-- 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.

Към 30.06.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.77**;

-- 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 0.5.

Към 30.06.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.88**.

В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на 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, дружеството ще предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. 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.

Управител: И. Петров

Управител: д-р Я. Русинов