



**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,  
19.08.2022г.

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 финансов отчет на Варна Риълтис ЕАД за посочения период.

**1.1 Анализ на активите**

Към 30.06.2022 г. активите на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 36 402 хил. лв. и отбелязват ръст от 3.50% спрямо края на предходната година.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Δ Q2 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2021</b>	<b>към 30.06.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Машини и съоръжения	10	11	-9.09%	0.03%
Инвестиции в дъщерни предприятия	17257	17876	-3.46%	47.41%
Инвестиционни имоти	4859	4974	-2.31%	13.35%
Дългосрочни търговски и други вземания	260	260	0.00%	0.71%

Дългосрочни вземания от свързани лица	3455	2818	22.60%	9.49%
Отсрочени данъчни активи	119	119	0.00%	0.33%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>25 960</b>	<b>26 058</b>	<b>-0.38%</b>	<b>71.31%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Краткосрочни финансови активи	5279	6199	-14.84%	14.50%
Търговски и други вземания	46	623	-92.62%	0.13%
Вземания от свързани лица	4218	1174	259.28%	11.59%
Вземания свързани с данък върху дохода	9	9	0.00%	0.02%
Пари и парични еквиваленти	890	1107	-19.60%	2.44%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>10 442</b>	<b>9 112</b>	<b>14.60%</b>	<b>28.69%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>36 402</b>	<b>35 170</b>	<b>3.50%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 25 960 хил. лв. и отбелязват спад от 0.38% спрямо края на 2021г. В абсолютна сума най-голям спад има в инвестициите в дъщерни предприятия, а най-голям ръст в дългосрочните вземания от свързани лица. От своя страна текущите активи нарастват с 14.6% до 10 442 хил. лв. Този ръст се дължи основно на увеличените текущи вземания от свързани лица.

## 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.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.95%
Резерви	-2209	-2209	0.00%	-6.07%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	7774	6582	18.11%	21.36%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>5 909</b>	<b>4 717</b>	<b>25.27%</b>	<b>16.23%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Получени заем и други финансови пасиви	12120	12366	-1.99%	33.29%
Задължения към свързани лица	11226	11093	1.20%	30.84%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>23 346</b>	<b>23 459</b>	<b>-0.48%</b>	<b>64.13%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	284	895	-68.27%	0.78%
Получени заем и други финансови пасиви	1103	1629	-32.29%	3.03%
Краткосрочни задължения към свързани лица	5757	4467	28.88%	15.82%

Задължения към персонала и осигурителни предприятия	3	3	0.00%	0.01%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>7 147</b>	<b>6 994</b>	<b>2.19%</b>	<b>19.63%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>30 493</b>	<b>30 453</b>	<b>0.13%</b>	<b>83.77%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>36 402</b>	<b>35 170</b>	<b>3.50%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 3.50% спрямо края на 2021г. Собственият капитал е в размер на 5 909 хил. лв., като в резултат на реализираната печалба през периода стойността му е с 25.27% по-висока спрямо края на предходната година.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 0.48% до 23 346 хил. лв. Спад се забелязва в нетекущите получени заеми, докато нетекущите задължения към свързани лица нарастват. Текущите пасиви бележат ръст от 2.19%, увеличавайки се до 7 147 хил. лв., спрямо 6 994 хил. лв. в края на предходната година. Най-съществен ръст има в краткосрочните задължения към свързани лица, докато по-съществен спад отчитат търговските и други задължения, както и получените заеми и други финансови пасиви.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2022 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q2 2021
Приходи от продажби	343	315	8.89%
Други приходи	212	-	-
Разходи за материали	-55	-22	150.00%
Разходи за външни услуги	-62	-55	12.73%
Разходи за персонала	-16	-15	6.67%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-116	-64	81.25%
Други разходи и обратно проявление на обезценки, нетно	-28	-22	27.27%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>278</b>	<b>137</b>	<b>102.92%</b>
Финансови разходи	-424	-220	92.73%
Финансови приходи	1351	38	3455.26%
Други финансови позиции	-13	-	-
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>914</b>	<b>-182</b>	<b>-602.20%</b>
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>1192</b>	<b>-45</b>	<b>-2748.89%</b>
Приходи/(разходи) за данъци върху дохода	-	-	-
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>1192</b>	<b>-45</b>	<b>-2748.89%</b>
Друг всеобхватен доход	-	-	-
<b>Общо всеобхватен доход /загуба</b>	<b>1192</b>	<b>-45</b>	<b>-2748.89%</b>

Към края на второто тримесечие на 2022г. Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 278 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 137 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се увеличение на приходите, основно в частта „други приходи“. Разходите от оперативната дейност също се увеличават. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови приходи към края на второто тримесечие на 2022 г. в размер на 914 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 182 хил. лв. година по-рано. В резултат печалбата преди данъци нараства до 1 192 хил. лв. спрямо 45 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	1.4610	1.3028
Бърза ликвидност	0.8709	1.1350
Незабавна ликвидност	0.8632	1.0446
Абсолютна ликвидност	0.1245	0.1583

Показателят за текуща ликвидност на емитента се подобрява спрямо края на миналата година, докато останалите показатели за ликвидност леко се влошават.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.6413	0.6670
Общ дълг/Активи	0.8377	0.8659
Общ дълг/Собствен капитал	5.1604	6.4560
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	6.1604	7.4560

Към 30.06.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват спрямо края на миналата година.

## 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/armеец-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 обезпечават 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 регистрация 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 %.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.06.2022г. стойността на показателя е 0.8377 (**83.77%**);

-- 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.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.06.2022г. стойността на показателя е **2.71**;

-- 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.

По данни от отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 30.06.2022г. стойността на показателя е **1.46**.

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 ангажменти. 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