

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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 третото 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 30.09.2022 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 97 418 хил. лв. и отбелязват спад от 1.52% спрямо края на предходната година.

Активи	Q3 2022 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q2 2022	% от активите към 30.09.2022 г.
Нетекущи активи				
Репутация	21	21	0.00%	0.02%
Нематериални активи	2	-		0.00%
Имоти, машини и съоръжения	41506	41977	-1.12%	42.61%
Инвестиционни имоти	9366	9367	-0.01%	9.61%

Търговски и други вземания	260	260	0.00%	0.27%
Отсрочени данъчни активи	438	438	0.00%	0.45%
Общо нетекущи активи	51 593	52 063	-0.90%	52.96%
Текущи активи				
Материални запаси	273	242	12.81%	0.28%
Краткосрочни финансови активи	1646	1646	0.00%	1.69%
Търговски и други вземания	9147	10021	-8.72%	9.39%
Предоставени търговски заеми	4983	5053	-1.39%	5.12%
Вземания от свързани лица	10929	12252	-10.80%	11.22%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	10	16	-37.50%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	3417	2212	54.48%	3.51%
Общо текущи активи	30 405	31 442	-3.30%	31.21%
Активи държани за продажба	15420	15420	0.00%	15.83%
Общо активи	97 418	98 925	-1.52%	84.17%

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 51 593 хил. лв. и отбелязват спад от 0.90% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при имоти, машини и съоръжения. От своя страна текущите активи намаляват с 3.30% до 30 405 хил. лв. Най-съществен принос за това има намалението при вземанията от свързани лица, последвани от търговските и други вземания. Активите класифицирани като държани за продажба не отбелязват изменение.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q2 2022	% от СК и пасивите към 30.09.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.35%
Други резерви	16577	16577	0.00%	17.02%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-8197	-9753	-15.95%	-8.41%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис	8 724	7 168	21.71%	8.96%
Неконтролиращо участие	-18	-18	0.00%	-0.02%
Общо собствен капитал	8 706	7 150	21.76%	8.94%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	41312	42543	-2.89%	42.41%
Дългосрочни задължения към свързани лица	11800	11727	0.62%	12.11%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Задължения по лизинг	1114	1523	-26.85%	1.14%
Отсрочени данъчни пасиви	206	206	0.00%	0.21%

Общо нетекущи пасиви	54 437	56 004	-2.80%	55.88%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	4349	4747	-8.38%	4.46%
Търговски и други задължения	12186	13405	-9.09%	12.51%
Краткосрочни задължения към свързани лица	16756	16600	0.94%	17.20%
Задължения по лизингови договори	678	663	2.26%	0.70%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	306	356	-14.04%	0.31%
Общо текущи пасиви	34 275	35 771	-4.18%	35.18%
Общо пасиви	88 712	91 775	-3.34%	91.06%
Общо собствен капитал и пасиви	97 418	98 925	-1.52%	100.00%

Към 30.09.2022г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 1.52% спрямо предходното тримесечие. Собственият капитал е в размер на 8 706 хил. лв., като стойността му е нараства с 21.76% спрямо предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 2.8% до 54 437 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните заеми и задълженията по лизинг, докато дългосрочните задължения към свързани лица леко нарастват. Текущите пасиви намаляват с 4.18% до 34 275 хил. лв., спрямо 35 771 хил. лв. в края на предходното тримесечие. В структурата им най-съществен спад има в търговските и други задължения. Ръст отчитат краткосрочните задължения към свързани лица.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2022	Q3 2021	Δ Q3 2022
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2021
Приходи от продажби	8565	6729	27.28%
Други приходи	743	249	198.39%
Разходи за материали	-1707	-820	108.17%
Разходи за външни услуги	-1034	-865	19.54%
Разходи за персонала	-2427	-1238	96.04%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-971	-1056	-8.05%
Себестойност на продадени стоки	-2136	-1494	42.97%
Други разходи	-201	-459	-56.21%
Резултат от оперативна дейност	832	1046	-20.46%
Финансови разходи	-1157	-1094	5.76%
Финансови приходи	1010	304	232.24%
Други финансови позиции	12	-71	-116.90%
Резултат от финансова дейност	-135	-861	-84.32%
Печалба/ Загуба преди данъци	697	185	276.76%

Приходи/ Разходи за данъци върху дохода	-	-	
Печалба/ Загуба за периода	697	185	276.76%
Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба, отнасяща се към:	697	185	276.76%
<i>Акционерите на предприятието- майка</i>	<i>715</i>	<i>185</i>	
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>-18</i>	<i>-</i>	

Към края на третото тримесечие на 2022г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 832 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 1 046 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 третото тримесечие на 2022 г. в размер на 135 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 861 хил. лв. година по-рано. В резултат печалбата за Групата за периода от началото на годината е в размер на 697 хил. лв. спрямо 185 хил. лв. 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	Q3 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	0.8871	0.8790
Бърза ликвидност	0.8791	0.8722
Незабавна ликвидност	0.1477	0.1079
Абсолютна ликвидност	0.0997	0.0618

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

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.5588	0.5661
Общ дълг/Активи	0.9106	0.9277
Общ дълг/Собствен капитал	10.1898	12.8357
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	11.1898	13.8357

Към 30.09.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента 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/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 (9 566 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 51 хил. лв.;
- 299 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.

Остатъкът в размер на 434 хил. лв. е наличен 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 на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.09.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9106 (**91.06%**);

-- 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 на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.09.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.55**;

-- 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 на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 30.09.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.84**.

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.

23.12.2022г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров