



**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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 89 210 хил. лв. и отбелязват спад от 8.43% спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Δ Q4 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2022</b>	<b>към 31.12.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Репутация	21	21	0.00%	0.02%
Нематериални активи	1	2	-50.00%	0.00%
Имоти, машини и съоръжения	41204	41506	-0.73%	46.19%
Инвестиционни имоти	9367	9366	0.01%	10.50%

Търговски и други вземания	224	260	-13.85%	0.25%
Отсрочени данъчни активи	471	438	7.53%	0.53%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>51 288</b>	<b>51 593</b>	<b>-0.59%</b>	<b>57.49%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	284	273	4.03%	0.32%
Краткосрочни финансови активи	16298	22049	-26.08%	18.27%
Търговски и други вземания	8246	9147	-9.85%	9.24%
Вземания от свързани лица	10964	10929	0.32%	12.29%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	57	10	470.00%	0.06%
Пари и парични еквиваленти	2073	3417	-39.33%	2.32%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>37 922</b>	<b>45 825</b>	<b>-17.25%</b>	<b>42.51%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>89 210</b>	<b>97 418</b>	<b>-8.43%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 51 288 хил. лв. и отбелязват спад от 0.59% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при имоти, машини и съоръжения. От своя страна текущите активи намаляват със 17.25% до 37 922 хил. лв. Най-съществен принос за това има намалението при краткосрочните финансови активи, последвани от паричните средства и търговските и други вземания.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.39%
Други резерви	5858	16577	-64.66%	6.57%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-784	-8197	-90.44%	-0.88%
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис</b>	<b>5 418</b>	<b>8 724</b>	<b>-37.90%</b>	<b>6.07%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>344</b>	<b>-18</b>	<b>-2011.11%</b>	<b>0.39%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>5 762</b>	<b>8 706</b>	<b>-33.82%</b>	<b>6.46%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	41147	41312	-0.40%	46.12%
Дългосрочни задължения към свързани лица	10334	11800	-12.42%	11.58%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Задължения по лизинг	749	1114	-32.76%	0.84%
Отсрочени данъчни пасиви	211	206	2.43%	0.24%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>52 446</b>	<b>54 437</b>	<b>-3.66%</b>	<b>58.79%</b>

**Текущи пасиви**

Краткосрочни заеми	4197	4349	-3.50%	4.70%
Търговски и други задължения	13558	12186	11.26%	15.20%
Краткосрочни задължения към свързани лица	12245	16756	-26.92%	13.73%
Задължения по лизингови договори	685	678	1.03%	0.77%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	289	306	-5.56%	0.32%
Задължения за данъци върху дохода	28	-		0.03%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>31 002</b>	<b>34 275</b>	<b>-9.55%</b>	<b>34.75%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>83 448</b>	<b>88 712</b>	<b>-5.93%</b>	<b>93.54%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>89 210</b>	<b>97 418</b>	<b>-8.43%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2022г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 8.43% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 5 762 хил. лв., като стойността му намалява с 33.82% спрямо предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 3.66% до 52 446 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните задължения към свързани лица, както и в дългосрочните заеми и задълженията по лизинг. Текущите пасиви намаляват с 9.55% до 31 002 хил. лв., спрямо 34 275 хил. лв. в края на предходното тримесечие. В структурата им най-съществен спад има в краткосрочните задължения към свързани лица. Ръст отчитат търговски и други задължения.

**1.3 Анализ на Приходите и Разходите**

Приходи / Разходи	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Приходи от продажби	9934	7125	39.42%
Други приходи	1046	534	95.88%
Разходи за материали	-1940	-1165	66.52%
Разходи за външни услуги	-1297	-1158	12.00%
Разходи за персонала	-3110	-1726	80.19%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-1298	-1517	-14.44%
Себестойност на продадени стоки	-2660	-1776	49.77%
Други разходи	-239	-665	-64.06%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>436</b>	<b>-348</b>	<b>-225.29%</b>
Финансови разходи	-1796	-1503	19.49%
Финансови приходи	723	846	-14.54%
Други финансови позиции	8904	-32	-27925.00%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>7831</b>	<b>-689</b>	<b>-1236.57%</b>
<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>8267</b>	<b>-1037</b>	<b>-897.20%</b>

Приходи/ Разходи за данъци върху дохода	-68	18	-477.78%
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>8199</b>	<b>-1019</b>	<b>-904.61%</b>
<b>Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба, отнасяща се към:</b>	<b>8199</b>	<b>-1019</b>	<b>-904.61%</b>
<i>Акционерите на предприятието- майка</i>	7855	-1019	
<i>Неконтролиращо участие</i>	344	-	

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 436 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 348 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Забелязва се увеличение на приходите, но и разходите за оперативната дейност също се увеличават. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови приходи към края на четвъртото тримесечие на 2022 г. в размер на 7 831 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 689 хил. лв. година по-рано. В резултат печалбата за Групата за периода от началото на годината е в размер на 8 267 хил. лв. спрямо загуба от 1 037 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	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.2232	1.3370
Бърза ликвидност	1.2141	1.3290
Незабавна ликвидност	0.5926	0.7430
Абсолютна ликвидност	0.0669	0.0997

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 задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.5879	0.5588
Общ дълг/Активи	0.9354	0.9106
Общ дълг/Собствен капитал	14.4825	10.1898
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	15.4825	11.1898

Към 31.12.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се влошават 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 (9 755 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 52 хил. лв.;
- 299 хил. лв. за заплащане на премията по застрахователния договор със ЗАД Армеец АД, който обезпечаваша самата облигационна емисия;
- Направено лихвено плащане по емисия облигации- 350 хил. лв.

Остатъкът в размер на 245 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 31.12.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9354 (**93.54%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.25**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя на консолидирана база е **1.22**.

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.

24.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров