

**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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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. През посочения период ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През първото тримесечие на 2023г. 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 31.03.2023 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 92 472 хил. лв. и отбелязват ръст от 2.48% спрямо края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Δ Q1 2023</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2022</b>	<b>към 31.03.2023 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Дълготрайни нематериални активи	-	1	-100.00%	0.00%
Дълготрайни материални активи	41141	41431	-0.70%	44.49%

Инвестиционни имоти	10435	10435	0.00%	11.28%
Търговски и други вземания	223	224	-0.45%	0.24%
Отсрочени данъчни активи	287	287	0.00%	0.31%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>52 086</b>	<b>52 378</b>	<b>-0.56%</b>	<b>56.33%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	295	284	3.87%	0.32%
Краткосрочни финансови активи	15344	15344	0.00%	16.59%
Търговски и други вземания	10191	8201	24.27%	11.02%
Предоставени търговски заеми	1194	934	27.84%	1.29%
Вземания от свързани лица	11166	10964	1.84%	12.08%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	6	57	-89.47%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	2190	2073	5.64%	2.37%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>40 386</b>	<b>37 857</b>	<b>6.68%</b>	<b>43.67%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>92 472</b>	<b>90 235</b>	<b>2.48%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 52 086 хил. лв. и отбелязват спад от 0.56% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при дълготрайните материални активи. От своя страна текущите активи нарастват с 6.68% до 40 386 хил. лв. Най-съществен принос за това има увеличението на търговските и други вземания.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q4 2022	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.37%
Други резерви	4307	4307	0.00%	4.66%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	1144	1408	-18.75%	1.24%
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис</b>	<b>5 795</b>	<b>6 059</b>	<b>-4.36%</b>	<b>6.27%</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>512</b>	<b>526</b>	<b>-2.66%</b>	<b>0.55%</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>6 307</b>	<b>6 585</b>	<b>-4.22%</b>	<b>6.82%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	41133	41137	-0.01%	44.48%
Дългосрочни задължения към свързани лица	10394	10334	0.58%	11.24%
Задължения към персонала и осигурителни институции	-	5	-100.00%	0.00%
Задължения по лизинг	576	749	-23.10%	0.62%
Отсрочени данъчни пасиви	407	407	0.00%	0.44%

<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>52 510</b>	<b>52 632</b>	<b>-0.23%</b>	<b>56.78%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми	2590	4204	-38.39%	2.80%
Търговски и други задължения	15903	13570	17.19%	17.20%
Краткосрочни задължения към свързани лица	13936	12246	13.80%	15.07%
Задължения по лизингови договори	693	685	1.17%	0.75%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	288	285	1.05%	0.31%
Задължения за данъци върху дохода	245	28	775.00%	0.26%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>33 655</b>	<b>31 018</b>	<b>8.50%</b>	<b>36.39%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>86 165</b>	<b>83 650</b>	<b>3.01%</b>	<b>93.18%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>92 472</b>	<b>90 235</b>	<b>2.48%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2023г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база се увеличават с 2.48% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 6 307 хил. лв., като стойността му намалява с 4.22% спрямо предходното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 0.23% до 52 510 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните задължения по лизинг. Текущите пасиви се увеличават с 8.50% до 33 655 хил. лв., спрямо 31 018 хил. лв. в края на предходното тримесечие. В структурата им най-съществен ръст има в търговските и други задължения, следвани от краткосрочните задължения към свързани лица. Спад отчитат краткосрочните заеми. Като цяло пасивите се увеличават с 3.01% спрямо края на предходното тримесечие.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2023 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q1 2022
Приходи от продажби	1200	757	58.52%
Други приходи	44	108	-59.26%
Разходи за материали	-127	-164	-22.56%
Разходи за външни услуги	-141	-221	-36.20%
Разходи за персонала	-540	-492	9.76%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-325	-341	-4.69%
Себестойност на продадени стоки	-519	-302	71.85%
Други разходи	-91	-233	-60.94%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>-499</b>	<b>-888</b>	<b>-43.81%</b>
Финансови разходи	-418	-333	25.53%
Финансови приходи	119	180	-33.89%
Други финансови приходи/(разходи)	-18	486	-103.70%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-317</b>	<b>333</b>	<b>-195.20%</b>

<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>-816</b>	<b>-555</b>	<b>47.03%</b>
Приходи/ Разходи за данъци върху дохода	-	-	
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>-816</b>	<b>-555</b>	<b>47.03%</b>
<b>Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба, отнасяща се към:</b>	<b>-816</b>	<b>-555</b>	<b>47.03%</b>
<i>Акционерите на предприятието-майка</i>	<i>-802</i>	<i>-541</i>	
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>-14</i>	<i>-14</i>	

Към края на първото тримесечие на 2023г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 499 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 888 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Забелязва се увеличение на приходите като и част от разходите за оперативната дейност намаляват. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на първото тримесечие на 2023 г. в размер на 317 хил. лв., спрямо нетни финансови приходи в размер на 333 хил. лв. година по-рано. Резултатът за Групата за периода от началото на годината е загуба в размер на 816 хил. лв. спрямо загуба от 555 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).

<b>Показатели за ликвидност</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>
Текуща ликвидност	1.2000	1.2205
Бърза ликвидност	1.1912	1.2113
Незабавна ликвидност	0.5210	0.5615
Абсолютна ликвидност	0.0651	0.0668

Показателите за ликвидност на емитента на консолидирана база се влошават спрямо края на предходния период.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

<b>Платежоспособност</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>
Дългосрочен дълг/Активи	0.5678	0.5833
Общ дълг/Активи	0.9318	0.9270
Общ дълг/Собствен капитал	13.6618	12.7031
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	14.6618	13.7031

Към 31.03.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се влошават спрямо края на предходния период. Подобрене се забелязва в съотношението Дългосрочен дълг/Активи.

## **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 (9 755 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. При издаването 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%). На проведеното на 12.06.2023г. общо събрание на

облигационерите е взето решение за промяна на приложимия лихвен процент. Съответно, след падежна дата **21.06.2023 г.** лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент **равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00 %** (100 базисни точки), **но общо не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.50 % годишно**, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). 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 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25% 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 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 края на отчетния период няма падежирали неплатени погасителни вноски по облигационния заем. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на падежирали на 21.06.2023г. суми по облигационната емисия.

#### **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 31.03.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9318 (**93.18%**);

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.28**;

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е **1.20**.

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.

29.06.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров