



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 75 835 хил. лв. и отбелязват спад от 15.72% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2023	към 30.09.2023 г.
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	40671	40849	-0.44%	53.63%
Инвестиционни имоти	10472	10435	0.35%	13.81%

Търговски и други вземания	194	224	-13.39%	0.26%
Отсрочени данъчни активи	287	287	0.00%	0.38%
Общо нетекущи активи	51 624	51 795	-0.33%	68.07%
Текущи активи				
Материални запаси	331	355	-6.76%	0.44%
Краткосрочни финансови активи	1740	15344	-88.66%	2.29%
Търговски и други вземания	9857	8622	14.32%	13.00%
Предоставени търговски заеми	1015	832	22.00%	1.34%
Вземания от свързани лица	9684	11285	-14.19%	12.77%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	9	11	-18.18%	0.01%
Пари и парични еквиваленти	1575	1740	-9.48%	2.08%
Общо текущи активи	24 211	38 189	-36.60%	31.93%
Общо активи	75 835	89 984	-15.72%	100.00%

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 51 624 хил. лв. и отбелязват спад от 0.33% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при дълготрайните материални активи. От своя страна текущите активи намаляват с 36.60% до 24 211 хил. лв. Най-съществен принос за това има спада в краткосрочните финансови активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q2 2023	% от СК и пасивите към 30.09.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.45%
Други резерви	4307	4307	0.00%	5.68%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	470	-218	-315.60%	0.62%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис	5 121	4 433	15.52%	6.75%
Неконтролиращо участие	482	496	-2.82%	0.64%
Общо собствен капитал	5 603	4 929	13.67%	7.39%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	39545	40722	-2.89%	52.15%
Дългосрочни задължения към свързани лица	10515	10455	0.57%	13.87%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Задължения по лизингови договори	213	392	-45.66%	0.28%
Отсрочени данъчни пасиви	407	407	0.00%	0.54%
Общо нетекущи пасиви	50 685	51 981	-2.49%	66.84%
Текущи пасиви				

Краткосрочни заеми	3387	3644	-7.05%	4.47%
Търговски и други задължения	1751	14073	-87.56%	2.31%
Краткосрочни задължения към свързани лица	13268	14193	-6.52%	17.50%
Задължения по лизингови договори	709	701	1.14%	0.93%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	432	463	-6.70%	0.57%
Общо текущи пасиви	19 547	33 074	-40.90%	25.78%
Общо пасиви	70 232	85 055	-17.43%	92.61%
Общо собствен капитал и пасиви	75 835	89 984	-15.72%	100.00%

Към 30.09.2023г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 15.72% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 5 603 хил. лв., като стойността му нараства с 13.67% спрямо предходното тримесечие. Промяната се дължи на положително изменение във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 2.49% до 50 685 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните заеми и в задълженията по лизинг. Текущите пасиви намаляват с 40.90% до 19 547 хил. лв., спрямо 33 074 хил. лв. в края на предходното тримесечие. В структурата им най-съществен спад в абсолютна стойност има в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата намаляват със 17.43% спрямо края на предходното тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2023 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q3 2022
Приходи от продажби	9891	8565	15.48%
Други приходи	153	743	-79.41%
Разходи за материали	-1379	-1707	-19.21%
Разходи за външни услуги	-1236	-1034	19.54%
Разходи за персонала	-2755	-2427	13.51%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-975	-971	0.41%
Себестойност на продадени стоки	-2796	-2136	30.90%
Други разходи	-456	-201	126.87%
Резултат от оперативна дейност	447	832	-46.27%
Финансови разходи	-1820	-1157	57.30%
Финансови приходи	364	1010	-63.96%
Други финансови приходи/разходи	-120	12	-1100.00%
Резултат от финансова дейност	-1576	-135	1067.41%
Печалба/ Загуба преди данъци	-1129	697	-261.98%
Печалба/ Загуба за периода	-1129	697	-261.98%

Общо всеобхватен доход			
/всеобхватна загуба, отнасяща се към:	-1129	697	-261.98%
Акционерите на предприятието-майка	-1085	715	
Неконтролиращо участие	-44	-18	

Към края на третото тримесечие на 2023г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 447 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 832 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Забелязва се увеличение на приходите като и част от разходите за оперативната дейност намаляват. Ръст има при разходите за външни услуги и за персонал, като себестойността на продадени стоки също натежава в негативна посока. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на третото тримесечие на 2023 г. в размер на 1 576 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 135 хил. лв. година по-рано. Резултатът за Групата за периода от началото на годината е загуба в размер на 1 129 хил. лв. спрямо печалба от 697 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 2023	Q2 2023
Текуща ликвидност	1.2386	1.1547
Бърза ликвидност	1.2217	1.1439
Незабавна ликвидност	0.1696	0.5165
Абсолютна ликвидност	0.0806	0.0526

Повечето от показателите за ликвидност на емитента на консолидирана база се подобряват спрямо края на предходния период. Влошаване се наблюдава при незабавната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2023	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.6684	0.5777
Общ дълг/Активи	0.9261	0.9452
Общ дълг/Собствен капитал	12.5347	17.2560
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	13.5347	18.2560

Към 30.09.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се подобряват спрямо края на предходния период. Влошаване има в показателя 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/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 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 56 хил. лв.;
- 299 хил. лв. за заплащане на премията по застрахователния договор със ЗАД Армеец АД, който обезпечаваша самата облигационна емисия;
- Направени лихвени плащания по емисията облигации- 591 хил. лв.

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 регистрация 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 датата на настоящия доклад емитентът е изплатил всички падежирали 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 30.09.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9261 (**92.61%**);

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е **3.13**;

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е **1.24**.

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.

22.12.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров