



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: 01.07.2024 г.- 30.09.2024 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 2024г. 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 30.09.2024 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 67 639 хил. лв. и отбелязват спад от 2.13% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2024	Q2 2024	Δ Q3 2024	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2024	към 30.09.2024 г.
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	39398	39555	-0.40%	58.25%
Инвестиционни имоти	10476	10471	0.05%	15.49%

Търговски и други вземания	168	168	0.00%	0.25%
Отсрочени данъчни активи	347	347	0.00%	0.51%
Общо нетекущи активи	50 389	50 541	-0.30%	74.50%
Текущи активи				
Материални запаси	414	357	15.97%	0.61%
Краткосрочни финансови активи	1846	1846	0.00%	2.73%
Търговски и други вземания	6669	6484	2.85%	9.86%
Предоставени търговски заеми	940	879	6.94%	1.39%
Вземания от свързани лица	6173	7989	-22.73%	9.13%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	25	13	92.31%	0.04%
Пари и парични еквиваленти	1183	1000	18.30%	1.75%
Общо текущи активи	17 250	18 568	-7.10%	25.50%
Общо активи	67 639	69 109	-2.13%	100.00%

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 50 389 хил. лв. и отбелязват спад от 0.30% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при дълготрайните материални активи. От своя страна текущите активи намаляват със 7.10% до 17 250 хил. лв. Най-съществен принос за това има спада във вземанията.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2024 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q2 2024	% от СК и пасивите към 30.09.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.51%
Други резерви	4212	4307	-2.21%	6.23%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-1673	-3537	-52.70%	-2.47%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис	2 883	1 114	158.80%	4.26%
Неконтролиращо участие	426	439	-2.96%	0.63%
Общо собствен капитал	3 309	1 553	113.07%	4.89%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	34953	36150	-3.31%	51.68%
Дългосрочни задължения към свързани лица	16274	16194	0.49%	24.06%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Отсрочени данъчни пасиви	359	359	0.00%	0.53%
Общо нетекущи пасиви	51 591	52 708	-2.12%	76.27%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	3808	4107	-7.28%	5.63%

Търговски и други задължения	1760	3152	-44.16%	2.60%
Краткосрочни задължения към свързани лица	6511	6704	-2.88%	9.63%
Задължения по лизингови договори	110	571	-80.74%	0.16%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	436	312	39.74%	0.64%
Задължения за данъци върху дохода	114	2	5600.00%	0.17%
Общо текущи пасиви	12 739	14 848	-14.20%	18.83%
Общо пасиви	64 330	67 556	-4.78%	95.11%
Общо собствен капитал и пасиви	67 639	69 109	-2.13%	100.00%

Към 30.09.2024г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 2.13% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 3 309 хил. лв., като стойността му нараства със 113.07% спрямо предходното тримесечие. Промяната се дължи на подобрението във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 2.12% до 51 591 хил. лв. Спадът се дължи на промяната в дългосрочните заеми. Текущите пасиви намаляват с 14.20% до 12 739 хил. лв., спрямо 14 848 хил. лв. в края на предходното тримесечие. Най-голям спад като абсолютна сума има в краткосрочните търговски и други задължения. Като цяло пасивите на групата намаляват с 4.78% спрямо края на предходното тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2024 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q3 2024 / Q3 2023
Приходи от продажби	10289	9891	4.02%
Други приходи	74	153	-51.63%
Разходи за материали	-1357	-1379	-1.60%
Разходи за външни услуги	-1210	-1236	-2.10%
Разходи за персонала	-2838	-2755	3.01%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-824	-975	-15.49%
Себестойност на продадени стоки	-2768	-2796	-1.00%
Други разходи	-199	-456	-56.36%
Резултат от оперативна дейност	1167	447	161.07%
Финансови разходи	-1941	-1820	6.65%
Финансови приходи	254	364	-30.22%
Други финансови приходи/разходи (-)	-	-120	-100.00%
Резултат от финансова дейност	-1687	-1576	7.04%
Печалба/ Загуба преди данъци	-520	-1129	-53.94%
Печалба/ Загуба за периода	-520	-1129	-53.94%

Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба, отнасяща се към:	-520	-1129	-53.94%
<i>Акционерите на предприятието-майка</i>	<i>-479</i>	<i>-1085</i>	
<i>Неконтролиращо участие</i>	<i>-41</i>	<i>-44</i>	

Към края на третото тримесечие на 2024г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 1 167 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 447 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Забелязва се ръст в приходите от продажби. Като цяло разходите за оперативната дейност се подобряват, докато ръст има при разходите за персонал. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на третото тримесечие на 2024 г. в размер на 1 687 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 1 576 хил. лв. година по-рано. Резултатът за Групата за периода от началото на годината е загуба в размер на 520 хил. лв. спрямо загуба от 1 129 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 2024	Q2 2024
Текуща ликвидност	1.3541	1.2505
Бърза ликвидност	1.3216	1.2265
Незабавна ликвидност	0.2378	0.1917
Абсолютна ликвидност	0.0929	0.0673

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

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2024	Q2 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.7627	0.7627
Общ дълг/Активи	0.9511	0.9775
Общ дълг/Собствен капитал	19.4409	43.5003
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	20.4409	44.5003

Към 30.09.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се подобряват спрямо края на предходния период.

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. Полицията 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armеец>). 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 30.09.2024г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9511 (**95.11%**);

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.27;

-- 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 30.09.2024г. стойността на показателя на консолидирана база е **1.35**.

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.

20.12.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров