

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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 64 439 хил. лв. и отбелязват спад от 0.96% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	39407	39579	-0.43%	61.15%
Инвестиционни имоти	10314	9892	4.27%	16.01%

Търговски и други вземания	151	150	0.67%	0.23%
Отсрочени данъчни активи	597	597	0.00%	0.93%
Общо нетекущи активи	50 469	50 218	0.50%	78.32%
Текущи активи				
Материални запаси	179	295	-39.32%	0.28%
Краткосрочни финансови активи	1903	1903	0.00%	2.95%
Търговски и други вземания	4638	5602	-17.21%	7.20%
Предоставени търговски заеми	587	649	-9.55%	0.91%
Вземания от свързани лица	4125	5375	-23.26%	6.40%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	20	3	566.67%	0.03%
Пари и парични еквиваленти	2518	1016	147.83%	3.91%
Общо текущи активи	13 970	14 843	-5.88%	21.68%
Общо активи	64 439	65 061	-0.96%	100.00%

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 50 469 хил. лв. и отбелязват ръст от 0.50% спрямо предходното тримесечие. Ръст има при инвестиционните имоти, докато спад се забелязва при дълготрайните материални активи. От своя страна текущите активи намаляват с 5.88% до 13 970 хил. лв. Най-съществен принос за това има спада във вземанията. Ръст отчитат паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.53%
Други резерви	4195	4195	0.00%	6.51%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-3618	-2716	33.21%	-5.61%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис	921	1 823	-49.48%	1.43%
Неконтролиращо участие	411	423	-2.84%	0.64%
Общо собствен капитал	1 332	2 246	-40.69%	2.07%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	30082	32908	-8.59%	46.68%
Дългосрочни задължения към свързани лица	15859	14153	12.05%	24.61%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Други нетекущи пасиви	3328	0	#DIV/0!	5.16%
Отсрочени данъчни пасиви	368	368	0.00%	0.57%
Общо нетекущи пасиви	49 642	47 434	4.65%	77.04%

Текущи пасиви

Краткосрочни заеми	5631	7461	-24.53%	8.74%
Търговски и други задължения	1919	1441	33.17%	2.98%
Краткосрочни задължения към свързани лица	5374	6123	-12.23%	8.34%
Задължения по лизингови договори	-	31	-100.00%	0.00%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	295	325	-9.23%	0.46%
Задължения за данъци върху дохода	246	-		0.38%
Общо текущи пасиви	13 465	15 381	-12.46%	20.90%
Общо пасиви	63 107	62 815	0.46%	97.93%
Общо собствен капитал и пасиви	64 439	65 061	-0.96%	100.00%

Към 31.03.2025г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 0.96% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 1 332 хил. лв., като стойността му спада с 40.69% спрямо предходното тримесечие. Промяната се дължи основно на влошаването във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 4.65% до 49 642 хил. лв. Увеличението се дължи на промяната в дългосрочните задълженията към свързани лица и другите нетекущи пасиви. Дългосрочните заеми отбелязват спад. Текущите пасиви намаляват с 12.46% до 13 465 хил. лв., спрямо 15 381 хил. лв. в края на предходното тримесечие. Изменението се дължи основно на спада в краткосрочните заеми и краткосрочните задължения към свързани лица. Ръст отбелязват търговските и други задължения и задълженията за данъци. Като цяло пасивите на групата нарастват с 0.46% спрямо края на предходното тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от продажби	1441	1159	24.33%
Други приходи	24	7	242.86%
Разходи за материали	-145	-118	22.88%
Разходи за външни услуги	-276	-152	81.58%
Разходи за персонала	-659	-545	20.92%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-183	-328	-44.21%
Себестойност на продадени стоки	-612	-474	29.11%
Други разходи	-78	-60	30.00%
Резултат от оперативна дейност	-488	-511	-4.50%
Финансови разходи	-453	-487	-6.98%
Финансови приходи	69	99	-30.30%
Други финансови приходи/(разходи)	-42	-32	31.25%
Резултат от финансова дейност	-426	-420	1.43%

Печалба/ Загуба преди данъци	-914	-931	-1.83%
Печалба/ Загуба за периода	-914	-931	-1.83%

Към края на първото тримесечие на 2025г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 488 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 511 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Забелязва се ръст в приходите от продажби. Като цяло разходите за оперативната дейност нарастват, докато спад има при разходите за амортизация. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на първото тримесечие на 2025г. в размер на 426 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 420 хил. лв. година по-рано. Резултатът за Групата за периода от началото на годината е загуба в размер на 914 хил. лв. спрямо загуба от 931 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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.0375	0.9650
Бърза ликвидност	1.0242	0.9458
Незабавна ликвидност	0.3283	0.1898
Абсолютна ликвидност	0.1870	0.0661

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 задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.7704	0.7291
Общ дълг/Активи	0.9793	0.9655
Общ дълг/Собствен капитал	47.3776	27.9675
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	48.3776	28.9675

Към 31.03.2025г. разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се влошават 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 обезпечава 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 31.03.2025г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9793 (**97.93%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.26;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя на консолидирана база е **1.04**.

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.

Във връзка с констатираното нарушение на два от трите коефициента за финансови съотношения, които Емитентът е поел да спазва, сме започнали комуникация с Варна Риълтис ЕАД. По информация от Емитента нарушението на два от трите цитирани по-горе финансови показателя е временно и ръководството на Варна Риълтис ЕАД в лицето на Съвета на директорите и едноличния си акционер полага усилия в посока максимално бързото изправяне на същите в рамките на сроковете, за които се е ангажирало.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

19.06.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров