



**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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 72 501 хил. лв. и отбелязват спад от 4.4% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от активите към 31.12.2023 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Дълготрайни материални активи	40407	40671	-0.65%	55.73%
Инвестиционни имоти	10471	10472	-0.01%	14.44%

Търговски и други вземания	187	194	-3.61%	0.26%
Отсрочени данъчни активи	383	287	33.45%	0.53%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>51 448</b>	<b>51 624</b>	<b>-0.34%</b>	<b>70.96%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	315	331	-4.83%	0.43%
Краткосрочни финансови активи	1836	1740	5.52%	2.53%
Търговски и други вземания	7904	9857	-19.81%	10.90%
Предоставени търговски заеми	935	1015	-7.88%	1.29%
Вземания от свързани лица	9257	9684	-4.41%	12.77%
Вземания във връзка с данъци върху дохода	-	9	-100.00%	0.00%
Пари и парични еквиваленти	806	1575	-48.83%	1.11%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>21 053</b>	<b>24 211</b>	<b>-13.04%</b>	<b>29.04%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>72 501</b>	<b>75 835</b>	<b>-4.40%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 51 448 хил. лв. и отбелязват спад от 0.34% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при дълготрайните материални активи. От своя страна текущите активи намаляват с 13.04% до 21 053 хил. лв. Най-съществен принос за това има спада в търговските и други вземания, следвани от паричните средства.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.47%
Други резерви	4307	4307	0.00%	5.94%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-927	470	-297.23%	-1.28%
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис</b>	<b>3 724</b>	<b>5 121</b>	<b>-27.28%</b>	<b>5.14%</b>
Неконтролиращо участие	472	482	-2.07%	0.65%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>4 196</b>	<b>5 603</b>	<b>-25.11%</b>	<b>5.79%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	37997	39545	-3.91%	52.41%
Дългосрочни задължения към свързани лица	627	10515	-94.04%	0.86%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Задължения по лизингови договори	31	213	-85.45%	0.04%
Отсрочени данъчни пасиви	408	407	0.25%	0.56%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>39 068</b>	<b>50 685</b>	<b>-22.92%</b>	<b>53.89%</b>

**Текущи пасиви**

Краткосрочни заеми	3958	3387	16.86%	5.46%
Търговски и други задължения	1755	1751	0.23%	2.42%
Краткосрочни задължения към свързани лица	22523	13268	69.75%	31.07%
Задължения по лизингови договори	717	709	1.13%	0.99%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	282	432	-34.72%	0.39%
Задължения за данъци върху дохода	2	-		0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>29 237</b>	<b>19 547</b>	<b>49.57%</b>	<b>40.33%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>68 305</b>	<b>70 232</b>	<b>-2.74%</b>	<b>94.21%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>72 501</b>	<b>75 835</b>	<b>-4.40%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2023г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 4.40% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 4 196 хил. лв., като стойността му намалява с 25.11% спрямо предходното тримесечие. Промяната се дължи на негативното изменение във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 22.92% до 39 068 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните задължения към свързани лица и в дългосрочните заеми. Текущите пасиви се увеличават с 49.57% до 29 237 хил. лв., спрямо 19 547 хил. лв. в края на предходното тримесечие. В структурата им най-съществен ръст в абсолютна стойност има в краткосрочни задължения към свързани лица. Като цяло пасивите на групата намаляват със 2.74% спрямо края на предходното тримесечие.

**1.3 Анализ на Приходите и Разходите**

<b>Приходи / Разходи</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Δ Q4 2023</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q4 2022</b>
Приходи от продажби	11277	9927	13.60%
Други приходи	280	10442	-97.32%
Разходи за материали	-1516	-1939	-21.82%
Разходи за външни услуги	-1268	-1301	-2.54%
Разходи за персонала	-3370	-3110	8.36%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-1282	-1298	-1.23%
Себестойност на продадени стоки	-3383	-2665	26.94%
Други разходи	-854	-521	63.92%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>-116</b>	<b>9535</b>	<b>-101.22%</b>
Финансови разходи	-2646	-1796	47.33%
Финансови приходи	596	762	-21.78%
Други финансови приходи/(разходи)	-58	19	-405.26%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>-2108</b>	<b>-1015</b>	<b>107.68%</b>

<b>Печалба/ Загуба преди данъци</b>	<b>-2224</b>	<b>8520</b>	<b>-126.10%</b>
Приходи/ Разходи за данъци върху дохода	64	-174	-136.78%
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>-2160</b>	<b>8346</b>	<b>-125.88%</b>

<b>Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба, отнасяща се към:</b>	<b>-2160</b>	<b>8346</b>	<b>-125.88%</b>
Акционерите на предприятието-майка	-2160	8002	
Неконтролиращо участие	-54	344	

Към края на четвъртото тримесечие на 2023г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 116 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 9 535 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Забелязва се леко увеличение на приходите от продажби и значителен спад в другите приходи. Като цяло разходите за оперативната дейност също се увеличават, като спад се наблюдава в разходите за материали. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. в размер на 2 108 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 1 015 хил. лв. година по-рано. Резултатът за Групата за периода от началото на годината е загуба в размер на 2 160 хил. лв. спрямо печалба от 8 346 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	0.7201	1.2386
Бърза ликвидност	0.7093	1.2217
Незабавна ликвидност	0.0904	0.1696
Абсолютна ликвидност	0.0276	0.0806

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.

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5389	0.6684
Общ дълг/Активи	0.9421	0.9261
Общ дълг/Собствен капитал	16.2786	12.5347
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	17.2786	13.5347

Към 31.12.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на групата на емитента се влошават спрямо края на предходния период. Подобрене 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 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 проведението 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 лихвено 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 31.12.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9421 (**94.21%**);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.16**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.72**.

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.

26.03.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров