



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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 първото 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 31.03.2024 г. активите на консолидирана база на Варна Риълтис ЕАД са в размер на 70 162 хил. лв. и отбелязват спад от 2.72% спрямо края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от активите към 31.03.2024 г.
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	39869	40159	-0.72%	56.82%
Инвестиционни имоти	10471	10471	0.00%	14.92%

Търговски и други вземания	187	187	0.00%	0.27%
Отсрочени данъчни активи	347	347	0.00%	0.49%
Общо нетекущи активи	50 874	51 164	-0.57%	72.51%
Текущи активи				
Материални запаси	286	315	-9.21%	0.41%
Краткосрочни финансови активи	1846	1846	0.00%	2.63%
Търговски и други вземания	7188	7796	-7.80%	10.24%
Предоставени търговски заеми	907	935	-2.99%	1.29%
Вземания от свързани лица	8201	9259	-11.43%	11.69%
Пари и парични еквиваленти	860	806	6.70%	1.23%
Общо текущи активи	19 288	20 957	-7.96%	27.49%
Общо активи	70 162	72 121	-2.72%	100.00%

Нетекущите активи на дружеството са в размер на 50 874 хил. лв. и отбелязват спад от 0.57% спрямо предходното тримесечие. Спад се забелязва при дълготрайните материални активи. От своя страна текущите активи намаляват със 7.96% до 19 288 хил. лв. Най-съществен принос за това има спада във вземанията.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	344	344	0.00%	0.49%
Други резерви	4307	4307	0.00%	6.14%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	-2207	-1289	71.22%	-3.15%
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Варна риълтис	2 444	3 362	-27.31%	3.48%
Неконтролиращо участие	454	467	-2.78%	0.65%
Общо собствен капитал	2 898	3 829	-24.31%	4.13%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	36510	38018	-3.97%	52.04%
Дългосрочни задължения към свързани лица	630	627	0.48%	0.90%
Задължения към персонала и осигурителни институции	5	5	0.00%	0.01%
Задължения по лизингови договори	-	31	-100.00%	0.00%
Отсрочени данъчни пасиви	359	359	0.00%	0.51%
Общо нетекущи пасиви	37 504	39 040	-3.93%	53.45%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	3867	3955	-2.23%	5.51%
Търговски и други задължения	2448	1773	38.07%	3.49%

Краткосрочни задължения към свързани лица	22466	22523	-0.25%	32.02%
Задължения по лизингови договори	712	717	-0.70%	1.01%
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	265	282	-6.03%	0.38%
Задължения за данъци върху дохода	2	2	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	29 760	29 252	1.74%	42.42%
Общо пасиви	67 264	68 292	-1.51%	95.87%
Общо собствен капитал и пасиви	70 162	72 121	-2.72%	100.00%

Към 31.03.2024г. общо собственият капитал и пасивите на консолидирана база намаляват с 2.72% спрямо предходното тримесечие. Консолидираният собствен капитал е в размер на 2 898 хил. лв., като стойността му намалява с 24.31% спрямо предходното тримесечие. Промяната се дължи на негативното изменение във финансовия резултат.

През анализирания период нетекущите пасиви намаляват с 3.93% до 37 504 хил. лв. Спад се забелязва в дългосрочните заеми. Текущите пасиви се увеличават с 1.74% до 29 760 хил. лв., спрямо 29 252 хил. лв. в края на предходното тримесечие. Ръст има в краткосрочните търговски и други задължения. Като цяло пасивите на групата намаляват с 1.51% спрямо края на предходното тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи от продажби	1159	1200	-3.42%
Други приходи	7	44	-84.09%
Разходи за материали	-118	-127	-7.09%
Разходи за външни услуги	-152	-141	7.80%
Разходи за персонала	-545	-540	0.93%
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	-328	-325	0.92%
Себестойност на продадени стоки	-474	-519	-8.67%
Други разходи	-60	-91	-34.07%
Резултат от оперативна дейност	-511	-499	2.40%
Финансови разходи	-487	-418	16.51%
Финансови приходи	99	119	-16.81%
Други финансови приходи/(разходи)	-32	-18	77.78%
Резултат от финансова дейност	-420	-317	32.49%
Печалба/ Загуба преди данъци	-931	-816	14.09%
Печалба/ Загуба за периода	-931	-816	14.09%

Общо всеобхватен доход /всеобхватна загуба	-931	-816	14.09%
---	-------------	-------------	---------------

Към края на първото тримесечие на 2024г. групата на Варна Риълтис ЕАД реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 511 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 499 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Забелязва се спад на както в приходите от продажби, така и в другите приходи. Като цяло разходите за оперативната дейност леко се подобряват, като спад се наблюдава в разходите за материали и другите разходи. Финансовата дейност отбелязва нетни финансови разходи към края на първото тримесечие на 2024 г. в размер на 420 хил. лв., спрямо нетни финансови разходи в размер на 317 хил. лв. година по-рано. Резултатът за Групата за периода от началото на годината е загуба в размер на 931 хил. лв. спрямо печалба от 816 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	0.6481	0.7164
Бърза ликвидност	0.6385	0.7057
Незабавна ликвидност	0.0909	0.0907
Абсолютна ликвидност	0.0289	0.0276

Показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента на консолидирана база се влошават спрямо края на предходния период, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност леко се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5345	0.5413
Общ дълг/Активи	0.9587	0.9469
Общ дълг/Собствен капитал	23.2105	17.8355
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	24.2105	18.8355

Към 31.03.2024г. 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 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 31.03.2024г. стойността на показателя на консолидирана база е 0.9587 (**95.87%**);

-- 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.

Съгласно данните от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.03.2024г. стойността на резултат от обичайната дейност за последните 12 месеца е загуба от 2 947 хил. лв., а разходите за лихви са в размер на 2 813 хил. лв., което формира стойност на този показател в размер на **-0.05** ;

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя на консолидирана база е **0.65**.

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.

05.06.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров