

До
АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД
Довереник на облигационерите
по емисия облигации
ISIN: BG2100021216

Копие до:
Българска фондова борса – София АД
Комисия за финансов надзор

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

ОТЧЕТ

за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, поименни облигации с ISIN код BG 2100021216, издадена от „Варна риълтис“ ЕАД на обща номинална стойност 10 000 000 (десет милиона лева)

Дата на издаване 21.12.2021 г.

Период: 01.01.2025-31.12.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Варна риълтис“ ЕАД в качеството му на емитент на емисия корпоративни облигации, емитирани на 21.12.2021 г.

1 Изразходване на набраните средства от емисията

Към 31 декември 2025 година са изразходвани всички средства от настоящата емисия облигации – 10 000 хил.лв., издадена от „Варна Риълтис“ ЕАД, като средствата са използвани съгласно посочените по-горе цели, както следва:

- погасяване на задължения на „Варна Риълтис“ ЕАД към едноличния собственик на капитала му в размер на 8 912 хил. лв.;
- погасяване на банкови заеми на стойност 142 хил.лв.;
- такси и комисионни свързани с емитирането на облигационния заем на обща стойност 56 хил. лв.;
- 299 хил. лв. за заплащане в пълен размер на премията по застрахователния договор със ЗАД „Армеец“ АД, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия проспект.;
- Направени лихвени плащания по емисия облигации – 591 хил.лв.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 хил.лв., включително в случаите на удължаване на срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, Дружеството сключва и поддържа договор за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането – Застрахователна полица № 21 100 1408 0000941362. Считано от 01.09.2025г. в „Други условия“ на застрахователната полица, обезпечаваща емисията облигации с ISIN код BG2100021216, е въведено презастраховане при презастраховател, който към датата на полицата разполага с:

- присъден дългосрочен кредитен рейтинг „А+“ /Excellent/ от A.M.Best EU Rating Services B.V.;

- присъден рейтинг за финансова стабилност „А“ /Excellent/ от A.M.Best EU Rating Services B.V.;
- присъден дългосрочен кредитен рейтинг “А+” със стабилна перспектива от S&P Global Ratings;
- присъден рейтинг “А1” със стабилна перспектива за своя Рейтинг за Финансова Стабилност на Застрахователя /IFSR/ от агенция за кредитен рейтинг Moody’s Corporation.

За формалното въвеждане на презастраховането е прекратена Застрахователна полица № 21 100 1408 0000941362 считано от 24:00 ч. на 31.08.2025 г. и е сключена нова Застрахователна полица № 25 100 1404 0000989801 - с начало 01.09.2025 г. и край 06.02.2030 г. Застрахователната сума е увеличена до максимално възможната приложима лихва до края на срока на облигационната емисия. Всички останали условия от предходната застрахователна полица са запазени идентични и в новата с № 25 100 1404 0000989801.

Копие от Застрахователна полица № 25 100 1404 0000989801 може да бъде изтеглено от <https://varna-realties.bg/финансова-информация/>.

3 Финансови съотношения

„Варна риълтис“ ЕАД в качеството си на емитент на обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, е поел в Проспекта ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, поне две от следните финансови съотношения на базата на Междинен консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 год.:

- Съотношение Пасиви/Активи: 96,15% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи пасиви 12 933 хил. лв., нетекущи пасиви 51 567 хил.лв. и сума на актива 67 084 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 1,32 (при изискване да бъде не по-ниско от 1,05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност за последните 12 месеца – 610 хил. лв. и разходи за лихви за последните 12 месеца – 1 904 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 0,50 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.50). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 6 428 хил. лв. и текущи пасиви 12933 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г., Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. 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.

4. Плащания по емисията

Към датата на настоящия отчет, Варна риълтис ЕАД няма непогасени падежирали задължения по облигационната емисия.

Дата: 26.02.2026 г.

Изпълнителен директор:
/Валентина Димитрова /

