

## **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

### **на “ВАРНА РИЪЛТИС” ЕАД**

#### **за първо шестмесечие на 2024г.**

„Варна Риълтис“ ЕАД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2.

Основната дейност на Дружеството-майка „Варна Риълтис“ ЕАД е: търговска дейност, сделки с недвижими имоти, 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; рекламна дейност чрез предоставяне под наем на рекламno-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, 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.

Едноличен собственик на капитала на Емитента е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. "Свети Свети Константин и Елена", Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна Риълтис“ ЕАД.

#### **1. Важни събития, настъпили през отчетния период и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет**

На 19 април 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за преобразуване чрез извършване на вливане на дъщерно дружество „М-ФУД-ВАРНА“ ЕООД, ЕИК 131149356 (с едноличен собственик на капитала „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД) във „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД. На 05 юли 2024 г. Вливането и вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

През второ тримесечие на 2024 година, Дружеството реализира общо приходи от продажби в размер на 328 хил.лв., главно от приходи от наем на недвижими имоти (30 юни 2023 г.: 332 хил.лв.) и резултат от оперативна дейност печалба в размер на 164 хил.лв. (30 юни 2023 г.: печалба 139 хил.лв.).

#### **Обявени важни корпоративни събития:**

Всички важни корпоративни събития и информация са обявени на адрес:  
[Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg)

**Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.

**3. Основни рискове и несигурности пред Варна риълтис ЕАД****3.1. Фактори на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на Дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Дружеството, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

**3.1.1. Валутен риск**

Основните сделки, осъществявани от Дружеството са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което Дружеството не е изложено на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

**3.1.2. Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва заемни средства с фиксиран лихвен процент, което не го излага на съществен лихвен риск.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

**3.1.3. Кредитен риск**

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите и кредитополучателите не погасяват навреме своите задължения.

Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

## **Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.

### **3.1.4. Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на Дружеството се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на Дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

### **3.1.5. Други ценови рискове**

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружеството в частност и на икономиките, като цяло.

## **3.2. Рискове, свързани с изменението на климата**

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на дружеството и неговата Група понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството, също така, преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ Ръководството не установи съществени рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

## **3.3. Политика по отношение на управление на риска**

Целите на „Варна Риълтис“ ЕАД при управление на капитала са да защитят правото на инвестиционния посредник да продължи като действаща Група от дружества с цел доходност за

**Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.

акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура. При съблюдаване и управление на финансовия риск, „Варна Риълтис“ ЕАД се придържа към следните принципи:

- Стриктно спазване на действащото законодателство;
- Мониторинг на ключови финансови показатели;
- Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- Управление на капитала и активите на дружествата в Групата;
- Финансово обезпечаване на развитието и просперитета на Групата;
- Повишаване квалификацията на служителите.

**4. Информация за сключени сделки между свързани лица**

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни предприятия, предприятия под общ контрол, ключов управленски персонал и други свързани лица.

**4.1. Сделки със собствениците**

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заеми	15 748	1 865
Плащания по получени заеми	(14 534)	-
Разходи за лихви по получени заеми	(81)	(155)
Платени лихви по получени заеми	(890)	-
<b>Предоставени заеми и депозити</b>		
Предоставени заеми и депозити	(5 000)	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	4 407	-
Постъпления от лихви по предоставени заеми и депозити	1	-
Приходи от лихви по предоставени заеми, цесии и депозити	2	1
<b>Покупки на услуги</b>		
Разходи за възнаграждения по управление	(3)	(3)
Административни и други услуги	(5)	(5)

**4.2. Сделки с дъщерни дружества**

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
<b>Предоставени заеми</b>		
Предоставени заеми	(1 216)	(2 077)
Платени предоставени заеми	-	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	127	90
<b>Начислени дивиденди</b>	450	-
Постъпления от дивиденди	1 575	-

**Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.

**Продажба на услуги**

Възнаграждения по управление	1	1
------------------------------	---	---

**4.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол**

	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.
<b>Продажба на услуги</b>		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	41	40
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	43	46

**4.4. Сделки с ключов управленски персонал**

	За 6 месеца към 30 юни 2023 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(6)	(6)

**5. Допълнителна информация по чл.12 ал.1 т.4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН:**

*а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:*

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

През отчетния период не са извършени промени в счетоводната политика на Дружеството.

*б) информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:*

На 19 април 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството взема решение за преобразуване чрез извършване на вливане на дъщерно дружество „М-ФУД-ВАРНА“ ЕООД, ЕИК 131149356 (с едноличен собственик на капитала „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД) във „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД. На 05 юли 2024 г. Вливането и вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията.

*в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:*

През отчетния период не са извършени организационни промени в Дружеството.



**Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.

*г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година:*

Не са публикувани прогнози.

*д) за публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:*

Към 30 юни 2024 г. и 30 юни 2023 г. капиталът на Варна риълтис ЕАД е в размер на 343 750 лв., разпределен на 31 250 броя поименни акции с номинал 11 лв/ акция. Единоличен собственик е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, чийто акции се търгуват на „Българска Фондова Борса-София“ АД. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна Риълтис“ ЕАД.

От началото на текущата финансова година до края на отчетния период не са извършвани промени в акционерния капитал на Дружеството, както и в правото на глас на акционерите.

*е) за публичните дружества - данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно:*

Варна Риълтис ЕАД има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (СД), който се състои от трима членове:

- Валентина Борисова Димитрова – Изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков – Председател на СД
- „Холдинг Варна“ АД, представлявано от Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан и Милчо Петков Близнаков.

„Холдинг Варна“ АД е едноличен собственик на капитала на „Варна риълтис“ ЕАД.

От началото на текущата финансова година до края на отчетния период не са извършени промени в притежаваните от едноличния собственик акции.

*ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:*

Към 30 юни 2024 год. няма такива.

## **Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.

*з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица .*

Информацията за сключените от емитента или от неговите дъщерни дружества договори за заеми, в качеството им на заемодатели, може да бъде анализирана, както следва:

- Дружеството-майка има предоставени заеми на дъщерни дружества в Групата в размер на 10 845 хил.лв. преди обезценка със срок на погасяване от 1 до 5 години при годишна лихва от 2,5%;
- Дъщерни дружества са предоставили заеми помежду си в размер на 242 хил.лв. при годишна лихва 4-4,5% и срок на погасяване до 31.12.2024 година.
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на свързани лица в размер на 5 810 хил.лв. при годишна лихва 5% и срок на погасяване до 30.11.2024 година.
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на трети страни в размер на 1 002 хил.лв. при годишна лихва 4%-4,5% и срок на погасяване до 31.12.2024 година.

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

### **3. Информация по чл.12 ал.1 т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН:**

#### **3.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:**

През отчетния период няма промени в управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД.

„Варна Риълтис“ ЕАД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Валентина Борисова Димитрова, „Холдинг Варна“ АД и Милчо Петков Близнаков. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Валентина Борисова Димитрова.

#### **3.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.**

През отчетния период няма открити производства по несъстоятелност във „Варна риълтис“ ЕАД или в негово дъщерно дружество.

#### **3.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.**

Няма такива през отчетния период.

#### **3.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.**

Неприложимо.

#### **3.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.**

За одитор на индивидуалния и консолидиран финансови отчети на дружеството за финансовата 2024 г. е избрано Одиторско предприятие „Свраков и Милев“ - ООД, гр. Варна, ЕИК 103611033, представлявано от Николай Колев – управител.

#### **3.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.**

Неприложимо.

**Варна риълтис ЕАД**

Междинен доклад за дейността  
към 30 юни 2024 год.


*3.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.*

Неприложимо.

*3.8. За емитенти - други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.*

Няма такива.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

  
/Валентина Димитрова/

