

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на “ВАРНА РИЪЛТИС” ЕАД

за първо шестмесечие на 2022 г.

„Варна Риълтис“ ЕАД е учредено и регистрирано като еднолично 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.

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. Обща характеристика на Групата „Варна Риълтис“:

1.1. Структура на Групата



1.2. Основна дейност на дружествата в Групата

- 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 рекламно-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

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги.

- Основната дейност на „Атлас I” ЕАД е: Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално -артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз;
- Основната дейност на „Астера Първа Банско” АД е: Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално -артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз
- Основната дейност на „Джинджърс” ЕООД е: производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерска, ресторантьорска /след лицензиране/; търговско представителство и посредничество; предоставяне всякакъв вид услуги на физически и юридически лица; агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултанска дейност
- Основната дейност на „М-Фуд-Варна” ЕООД е: Производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерство, ресторантьорска /след лицензиране/ дейност; кадрово осигуряване на дейностите, търговско представителство и посредничество; предоставяне на всякакъв вид услуги на физически и юридически лица, агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултантска дейност;
- Основната дейност на „Ароганс” ЕООД е: извършване на туристически услуги -хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност и други услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм след получаване на съответен лиценз, екскурзии в страната и чужбина, търговска, посредническа, лизингова и комисионерска дейност, строителство, проектиране, озеленяване, покупко-продажба на недвижими имоти, импорт-експорт, реекспорт, представителство на местни и чуждестранни ЮЛ или ФЛ в страната и чужбина, рекламна дейност, аранжиране и дизайнерски услуги, маркетинг, сделки с интелектуална собственост, транспортни услуги - превоз на пътници и товари в страната и чужбина

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

Варна риелтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

На 21.12.2021 год. „Варна риелтис“ ЕАД издава емисия облигации с падеж 21.12.2029 год., с плаващ лихвен процент, равен на сумата от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3,50%, като размерът на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3,25%.

С Решение № 517-Е от 23.06.2022 г. Комисията за финансов надзор одобрява проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 10 000 000 лева, разпределени в 10 000 броя безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100021216, с единична номинална и емисионна стойност 1 000 лева.

Комисията за финансов надзор вписва посочената емисия облигации в регистъра по чл.30 ал.1 т.3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар и вписва „Варна риелтис“ ЕАД като емитент в същия регистър.

На 24 февруари 2022 г. Русия започна мащабни военни действия на територията на Украйна. Икономическите последици от тези действия са изключително всеобхватни и непредсказуеми. Цените на енергията и суровините рязко се повишиха, утежнявайки допълнително инфлационния натиск от смущенията във веригата за доставки и от възстановяването от пандемията, предизвикана от Covid-19. През годините назад несъществена част от приходите на Групата в частта – дружества, чиято основна дейност е туристически услуги, е била генерирана от туристи от засегнатите от конфликта държави, като изготвените прогнози от ръководството за летен сезон 2022 г. не включват приходи от посочения сегмент. Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет минимална част от направените резервации от чуждестранни туристи са отменени. Развитието на конфликта и въздействието му върху общата икономическа ситуация обаче може да изисква преразглеждане на някои от направените от ръководството допускания и преценки по отношение на очаквано бъдещо развитие, парични потоци и резултати от дейността. Същевременно инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на всички суровини се очаква допълнително да го усилят. Покачване на покупните цени на стоките и услугите ще доведе до намаляване на доходите на населението, свиване на потребителското търсене и ограничаване растежа на икономиката на страната. Въпреки усилията на ръководството за идентифициране на потенциалните преки и непреки ефекти от военните действия, инфлационния натиск и продължаващата здравна криза, предизвикана от COVID-19 върху дейността на Групата и съответното им адресиране, динамичното развитие на макроикономическата и политическа обстановка затрудняват тяхната надеждна оценка. Посочените обстоятелства биха могли да предизвикат промяна в балансовите стойности на активите на Групата, които във финансовия отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки, както и да окажат въздействие

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

върху направените прогнози за бъдещото развитие, парични потоци и резултати от дейността на Групата.

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

Към края на второ тримесечие на 2022 г. финансовият резултат на Групата е загуба в размер на 732 хил.лв., съответно за същия период на 2021 г. финансовият резултат е загуба в размер на 1,184 хил.лв.

През второ тримесечие на 2022 година, дружеството реализира общо приходи от продажби в размер на 2,809 хил.лв., главно от продажба на рекламни услуги (30 юни 2021 г.: 1,371 хил.лв.) и резултат от оперативна дейност – загуба в размер на 710 хил.лв. (30 юни 2021 г.: загуба 543 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)

3. Основни рискове и несигурности пред Групата Варна риълтис ЕАД

3.1. Основните рискове, при осъществяване дейността на Групата са свързани с пазарния, кредитния и ликвидния риск.

• Валутен риск

Групата е изложена на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във 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.

• Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Групата, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Групата ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск

Групата извършва постоянен мониторинг и анализ на основни 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.

• 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

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

активи, които потенциално излагат Групата на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Групата е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.

Политиката на Групата 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.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът Групата 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 Групата се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружествата в Групата в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

- **Операционен риск**

Операционният риск включва рисковете свързани с персонала, рискове свързани с процесите, рискове свързани с информационните системи, рискове от физическо вмешателство, рискове свързани с обкръжаващата среда и други.

3.2. 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 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.

3.3. Други оповестявания

- *Във връзка с разпространението на пандемията от коронавирус (Covid-19), през 2022 г., в страната е въведена извънредна епидемиологична*

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

обстановка, като Министерският съвет удължи срока на същата до 31 март 2022 г.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Групата не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ. Ръководството на Групата ще продължи да следи развитието на потенциалния негативен ефект и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи размера на този потенциален ефект.

За Групата не са прекъснати договорни отношения с основни доставчици и клиенти.

4. Информация за сключени сделки между свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица.

4.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Получени заеми	
Получени заеми	1 538
Плащания по получени заеми	(518)
Разходи за лихва по получени заеми	(273)
Платени лихви по получени заеми	(517)
Плащания за покупка на финансови активи	(370)
Предоставени заеми/ договори за цесии	
Постъпления от предоставени заеми	501
Начислени лихви по договор за заем	271
Покупки на услуги	
Услуги по управление	(3)

4.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Продажба на услуги	
Рекламни услуги	45
Наеми	62
Други услуги	120
Покупки на стоки и услуги	
Рекламни услуги	(49)
Наеми	(59)
Технически и административни услуги	(34)
Други услуги	(4)

4.3. Сделки с ключов управленски персонал

	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати, включително бонуси	(118)
Разходи за социални осигуровки	(16)
Общо възнаграждения	(134)

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:

До 23.06.2022 г. Дружеството-майка е приело да изготвя и представя официалните си финансовите отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България и има официално одобрен от ръководството финансов отчет за 2021 година на тази база с дата 23 февруари 2022 година.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през текущата година облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34 ал.6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на Дружеството-майка към 31 декември 2021 година на база на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

Във връзка с Решение № 517-Е от 23.06.2022 г. Комисията за финансов надзор за одобрение на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 10 000 000 лева, и вписване на посочената емисия облигации в регистъра по чл.30 ал.1 т.3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар и вписване „Варна риълтис“ ЕАД като емитент в същия регистър, Дружеството е задължено да изготвя междинните и годишните си финансови отчети на база на МСС.

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.

При извършване на прехода към МСС 01 януари 2020 година Групата се е съобразила с изискванията на МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“.

Ръководството на Групата се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към нейната дейност и са приети официално за приложение от ЕС към

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

датата на изготвянето на настоящия финансов отчет и счита, че е необходимо да оповестява в годишния финансов отчет наименованието на тези Международни счетоводни стандарти и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или неодобрени от Европейския съюз, които ще влязат в сила в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността му. Подобно цитиране на наименования на стандарти и разяснения към тях, които не се прилагат в дейността на Групата би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

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

На 28 януари 2022 година в Дружеството-майка продава дяловете си във „Варна Копи“ ЕООД на „Холдинг Варна“ АД по номинал. Промяната на собствеността е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03 февруари 2022 година.

Към 31 декември 2021 година „Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор за брокерски услуги за продажбата на 6 240 бр. акции от инвестицията си в „Астера Първа Банско“ ЕАД на цена от 101 лв. всяка. Довереният инвестиционен посредник се ангажира да намери купувач и да осъществи продажбата до 15 март 2022 година и депозира гаранция за успешно изпълнение на ангажимента в размер на 630 хил. лв. На 07 март 2022 година Дружеството-майка е сключило договор за продажбата на горепосоченият брой акции на уговорена цена, с което са предприети действия за вписване на продажбата в Търговския регистър. Промяната е вписана на 02 юни 2022 година, с което „Астера Първа Банско“ става Акционерно дружество и към 30 юни 2022 година „Варна риълтис“ ЕАД притежава 95,58% от капитала на „Астера Първа Банско“ АД.

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 Дружеството-майка е извършило продажба на 100% от притежаваните дялове във „Варна копи“ ЕООД и на 4,42% от притежаваните акции в „Астера Първа Банско“ АД.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат 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.

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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 2022 г. капиталът на Дружеството-майка е в размер на 343,750 лв., разпределен на 31,250 броя поименни акции с номинал 11 лв/ акция. Едноличен 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-майка, както и 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 извършвани 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 2022 год. няма такива.

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 .

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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 5,941 хил.лв. преди обезценка със срок на погасяване от 1 до 5 години при годишна лихва от 2,5% до 6%;
- Дружеството-майка има предоставени заеми на трети страни в размер на 4,034 хил.лв. преди обезценка със срок на погасяване от 1 години при годишна лихва от 2,5% до 3%;
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на свързани лица в размер на 10,674 хил.лв. при годишна лихва 4,5%-5% и срок на погасяване до 31 декември 2022 година.
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на трети страни в размер на 831 хил.лв. при годишна лихва 3%-4,5% и срок на погасяване до 31 декември 2022 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 в „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.

Към датата на съставяне на настоящия отчет, не е приключил подбора и избор на одитор на Дружеството-майка и на Групата за 2022 година.

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.

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

Неприложимо.

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/


