

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "ВАРНА РИЪЛТИС" ЕАД

за първо шестмесечие на 2022 г.

„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.

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.

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

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

На 21.12.2021 год. „Варна риълтис“ 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.

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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 риълтис“ ЕАД като емитент в същия регистър.

Към края на второ тримесечие на 2022 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 1,192 хил.лв., съответно за същия период на 2021 г. финансовият резултат е загуба в размер на 45 хил.лв.

През второ тримесечие на 2022 година, дружеството реализира общо приходи от продажби в размер на 343 хил.лв., главно от продажба на рекламни услуги (30 юни 2021 г.: 315 хил.лв.) и резултат от оперативна дейност в размер на 278 хил.лв. (30 юни 2021 г.: 137 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)

2. Основни рискове и несигурности пред Варна риълтис ЕАД

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

• Валутен риск

Дружеството е изложено 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 дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск. Дружеството 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 активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят 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

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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 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.

- **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.

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 действащо дружество 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 дружеството;
- Финансово обезпечаване на развитието и просперитета на дружеството;
- Повишаване квалификацията на служителите.

Други оповестявания

- *Във връзка с разпространението на пандемията от коронавирус (Covid-19), през 2022 г., в страната е въведена извънредна епидемиологична обстановка, като Министерският съвет удължи срока на същата до 31 март 2022 г.*

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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

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

- *Във връзка с военния конфликт между Руската Федерация и Република Украйна и наложените санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица – ръководството на Дружеството счита, че тези обстоятелства не влияят пряко върху дейността на Дружеството, но косвено би могло да окажат неблагоприятно влияние, поради влошаването на икономическата обстановка в България. Тъй като ситуацията е непредсказуема и се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния икономически ефект. Ръководството ще продължи да следи развитието на събитията и ще предприеме всички необходими стъпки да предотврати евентуално неблагоприятно въздействие върху дейността на Дружеството.*

Ръководството на Дружеството постоянно следи развитието на икономическата обстановка и предприема всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

3. 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.

Наименование на дъщерното дружество	Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове	Номинална стойност на акция/ дял
„Атлас I“ ЕАД	100.00 %	38 140 бр. акции	100 лв./акция
„Джиндърс“ ЕООД	100.00 %	50 дяла	100 лв./ дял
„Ароганс“ ЕООД	100% собственост на „Джиндърс“ ЕООД	50 дяла	100 лв./ дял
„Астера Първа Банско“ АД	95.58 %	134 980 бр. акции	100 лв./акция
„М-Фуд-Варна“ ЕООД	100.00 %	100 дяла	50 лв./ дял

3.1. Сделки със собствениците

За 6 месеца към

Варна риълтис ЕАДМеждинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

	30 юни 2022 '000 лв.
Получени заеми	
Получени заеми	1 538
Плащания по получени заеми	(240)
Разходи за лихви по получени заеми	(238)
Предоставени заеми	
Приходи от лихви по договори за цесии	1
Покупки на услуги	
Разходи за възнаграждения по управление	(3)
3.2. Сделки с дъщерни предприятия	
	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Предоставени заеми	
Предоставени заеми	(2 434)
Платени предоставени заеми	168
Приходи от лихви по предоставени заеми	56
Начислени дивиденди	1 232
Продажба на услуги	
Възнаграждения по управление	1
3.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол	
	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Продажба на услуги	
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	45
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	62
3.4. Сделки с ключов управленски персонал	
	За 6 месеца към 30 юни 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(12)

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

4. 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 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 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 Дружеството се е съобразило с изискванията на МСФО 1 *“Прилагане за първи път на МСФО”*.

Ръководството на Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от ЕС към 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 дружеството би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на информация от настоящия финансов отчет.

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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 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 Дружеството 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 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 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.

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 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

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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 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 .

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 има предоставени заеми на свързани лица 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%;

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

- Дружеството 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 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.

Неприложимо.

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

Неприложимо.

Варна риълтис ЕАД

Междинен доклад за дейността
към 30 юни 2022 год.

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/
