

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Докладът за дейността на „Варна Риълтис“ ЕАД за 2020 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

1. Правен статут и обща информация за Дружеството

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в България и вписано в Търговския регистър с ЕИК 105252121.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е в Република България – гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ №3.

Основната дейност на Дружеството е придобиване, управление и продажба на участие в други дружества, отдаване под наем на собствени недвижими имоти, изграждане и поддръжка на рекламни съоръжения и позиции и отдаването им под наем.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

2. Капитал и акционери

Към 31 декември 2020 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.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

3. Състав на органите на управление

Членове на Съвета на директорите са Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и Холдинг Варна АД с представител Ивелина Кънчева Кънчева- Шабан и Милчо Близнаков. ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния си директор.

През 2020 г. са начислени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлиза на 12 хил. лв.

Към 31 декември 2020 г. и във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите участват в следните дружества:

1. Милчо Петков Близнаков участва в управлението на:

- Триленд АД - член на съвета на директорите;
- Реал финанс АД – член на съвета на директорите;
- Балчик лоджистик парк ЕАД – изпълнителен директор и член на управителен съвет;
- Ароганс ЕООД – управител;
- Баланс елит ЕООД – управител;
- Холдинг Варна АД – представляващ и член на управителен съвет;
- МСАТ Кейбъл ЕАД – представляващ и член на съвета на директорите;
- МИ-2 ЕООД – представляващ
- Свети Свети Константин и Елена холдинг АД – член на управителен съвет
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на съвет на директорите
- Фондация Институт за устойчиво икономическо развитие – член на управителен съвет
- Сдружение Асоциация на индустриалния капитал на България – клон Варна – управител

2. Валентина Борисова Димитрова участва в управлението и собствеността на
Авангард Проект ЕООД;

3. Холдинг Варна АД участва в собствеността и/или управлението на следните дружества:

- Камчия АД – 87,46% от капитала;
- Пампорово пропърти ЕООД -100 % от капитала;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД - 100% от капитала;
- УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – 95 % от капитала;
- ИП Реал Финанс АД – 94,92% от капитала;
- Медийна група Черно море ЕООД - 100% от капитала;
- МИ-2 ЕООД – 100% от капитала;
- Баланс елит ЕООД – 100% от капитала;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД 52,92% от капитала - със следните дъщерни дружества:
 - Астера I ЕООД – 100 % от капитала;
 - Азалия I ЕООД – 100 % от капитала;
 - Тиона ЕООД – 100 % от капитала;
 - Карачи АД – 100% от капитала;
 - Сий Форест ЕАД – 100 % от капитала;
 - Бългериън Голф Съсайъти ЕООД– 100 % от капитала;
 - Шабла Голф Ваклино АД – 65 % от капитала;
 - Консорциум Марина Балчик АД – 65 % от капитала;
 - Боровете I ЕАД – 45 % от капитала;
 - Аква Ерия ООД - 100 % от капитала;
 - Сий Сайд ЕООД - 100 % от капитала.
- ТПО ЦППБО Варна ЕООД – 100 % от капитала;
- ГИС Варна АД – 84 % от капитала;
- М Сат Кейбъл ЕАД– 100% от капитала - със следните дъщерни и асоциирани дружества:
 - Инвестор.БГ АД - 50,15% от капитала;
 - Инвестор Имоти Нет ЕООД– 100 % от капитала;
 - Инвестор Пулс ООД– 70,10 % от капитала;
 - Инвестор ТВ ЕООД– 100 % от капитала;
 - Бранд Нью Айдиас ЕООД – 100 % от капитала;
 - Бранд продакшън ООД – 50% от капитала.
 - Боец.БГ ООД – 100% от капитала;

Висше училище по застраховане и финанси АД – 90% от капитала;
Висше училище по застраховане и финанси, с учредител ВУЗФ АД.
Телеком и С ООД – 33% от капитала;
Варна телеком ЕООД – 100% от капитала;
МСАТ Преслав ООД – 50% от капитала.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Към 31 декември 2020 г. от членовете на Съвета на директорите единствено Холдинг Варна АД е и акционер в дружеството, като през периода не са извършвани прехвърляния на притежаваните акции.

4. Дъщерни и асоциирани дружества

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД участва в собствеността и/или управлението на следните дружества:

Черно море прес ЕООД – 100 % от капитала;
Астера Първа Банско ЕАД – 100 % от капитала;
Атлас I ЕАД – 100 % от капитала;
М-Фуд-Варна ЕООД – 100 % от капитала;
Джинджърс ЕООД – 100 % от капитала;
Ароганс ЕООД – 100% собственост на Джинджърс ЕООД;
Варнакопи ООД – 100 % от капитала;

5. Анализ на резултатите от дейността

През 2020 г. Дружеството продължава да поддържа и експлоатира рекламни съоръжения тип „Пиза” и такива от тип „Чело”, разположени на авто- и пешеходни подлези в централната част на град Варна. Освен това отдава под наем собствени недвижими имоти в града.

В резултат от дейността на Дружеството през 2020 г. размерът на оперативната печалба е 226 хил. лв. (2019 г. – 2,287 хил. лв.). Дружеството е реализирало печалба за периода преди данъци в размер на 360 хил. лв. при печалба за предходния период в размер на 2,490 хил. лв. Причината за разликата в реализираните резултати за двата сравними периода е в това, че през 2019 година Дружеството е реализирало печалба от продажбата на инвестиционен имот.

Анализ на продажбите

	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2019 хил. лв.
Приходи от продажбата на инвестиционни имоти	-	2,500
Приходи от наем на инвестиционни имоти	514	533
Приходи от наем на билбордове	108	151
Приходи от комисионни по агентски договор	1	2
Други приходи	2	2
Общо	625	3,188

При приходите от наем на билбордове на Дружеството през 2020 г. се наблюдава спад спрямо тези от 2019 г. с близо 28%, което се дължи на намалените или спрени рекламни бюджети на клиентите, чиито бизнеси бяха няколкократно спирани заради мерките, свързани със социална дистанция по време на извънредното положение и епидемичната обстановка от COVID-19.

Оперативните разходи на Дружеството през 2020 г. възлизат общо на 399 хил. лв. (2019 г. 367 хил. лв.) като подробно те са описани в съответните приложения на годишния финансов отчет.

6. Ликвидност и финансови инструменти

Дружеството се стреми да поддържа такава структура на активите си, чрез която безпроблемно да може да поема задълженията си.

Портфейлът от ценни книжа на Дружеството се състои от борсово търгуеми финансови инструменти. Представените в баланса краткосрочни финансови активи включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл.

	31.12.2020 хил. лв.	брой	31.12.2019 хил. лв.	брой
- акции в „Зърнени храни“ АД	14	101,986	22	101,986
- акции в „Инвестор.БГ“ АД	1,038	59,000	968	59,000
Общо	1,052	-	990	-

Към 31 декември 2020 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, Дружеството е заложило като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД

7. 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.

Рисковите фактори, които оказват влияние върху дейността на Дружеството са:

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 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 преговаря 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

Операционния 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.

8. Важни научни изследвания и разработки

През 2020 г. „Варна Риълтис“ ЕАД не е развивало действия, свързани с научноизследователска и развойна дейност.

9. Предвиждано развитие на Дружеството

- укрепване финансовото състояние на Дружеството в условията на икономическа криза;
- закупуване на нови недвижими имоти и модернизиране на настоящите ;
- увеличаване броя на изградените рекламни съоръжения;
- намиране на нови и разнообразни форми за външна реклама;
- увеличаване броя на клиентите, ползващи рекламни услуги;
- подобряване качеството на услугите.

10. Придобиване на собствени акции – неприложимо за предприятието.

11. Наличие на клонове на дружеството – неприложимо за предприятието.

12. Други оповестявания

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. Народното Събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени протиепидемични мерки и ограничения.

Временно бяха намалени рекламните кампании на рекламодатели, но след края на извънредното положение същите отново стартират, макар и с бавни темпове. Създадената организация на работа гарантира своевременното идентифициране на евентуалните проблеми и предприемането на адекватни мерки за ограничаване на потенциалните негативи, които биха могли да възникнат и да окажат въздействие върху дейността и финансовото състояние на Дружеството.

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

13. Събития след края на отчетния период

На 14 януари 2021 година в Търговски регистър към Агенция по вписванията са вписани увеличенията на капитала на дъщерни дружества Атлас I ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД с парични вноски, а на 25 февруари 2021 г. – увеличението на капитала на Астера Първа Банско ЕАД с непарична вноска – апорт на вземания по договор за целево финансиране на дейности.

На 04 февруари 2021 година в Търговски регистър към Агенция по вписванията е вписано вливането на търговските дружества на Черно море прес ЕООД и Медийна група Черно море ЕООД във Варна риълтис ЕАД при условията на пълно универсално правоприемство. Придобитите нетни активи от вливането са с отрицателни стойности в размер на 2,605 лв.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет №72 от 26 януари 2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

Не са възникнали други коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

12 март 2021 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Валентина Димитрова/

