

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Докладът за дейността на „Варна Риълтис“ ЕАД за 2021 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.

2. Капитал и акционери

Към 31 декември 2021 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.

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 2021 г. са начислени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлиза на 12 хил. лв.

Към 31 декември 2021 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;
- 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:

Баланс Елит ЕООД

МСАТ Кейбъл ЕАД - и неговите дъщерни дружества:

Инвестор.БГ АД

и неговите дъщерни дружества:

Инвестор Имоти Нет ЕООД

Инвестор Пулс ООД

Инвестор ТВ ЕООД

Боец.БГ ООД

Бранд Нью Айдиас ЕООД - и неговото дъщерно дружество:

Бранд продакшън ООД

Висше училище по застраховане и финанси АД

- и неговите дъщерни дружества:

Висше училище по застраховане и финанси

Проджект къмпани I АД

Рубикон проджект ЕООД

Варна телеком ЕООД

МСАТ Преслав ООД

Телеком и С ООД

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД - и неговите дъщерни дружества:

Астера I ЕАД

Азалия I ЕАД

Тиона ЕООД

Карачи ЕАД

Сий Фортрес ЕАД

Бългериън Голф Съсайъти ЕООД

Шабла Голф Ваклино

АД

АКВА ЕРИЯ ООД

Сий Санд ЕООД

Боровете I ЕАД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

ГИС Варна АД

Камчия АД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД и неговото дъщерно дружество:

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

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 2021 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:

- 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 2021 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.

През 2021 г. след направените преизчисления за целите на МСС Дружеството реализира загуба преди данъци в размер на (36) хил. лв. (2020 г. печалба – 171 хил. лв.).

Анализ на продажбите

	Годината, завършваща на 31.12.2021 хил. лв.	Годината, завършваща на 31.12.2020 хил. лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	538	514
Приходи от наем на билбордове	112	108
Приходи от комисионни по агентски договор	3	1
Други приходи	3	2
Общо	656	625

При приходите от наем на билбордове на Дружеството през 2021 г. се наблюдава плавен ръст спрямо тези от 2020 г., което се дължи на бавното възстановяване на рекламни бюджети на клиентите, чиито бизнеси бяха няколкократно спирани през 2020 г. и 2021 г. заради мерките, свързани със социална дистанция по време на извънредното положение и епидемичната обстановка от COVID-19.

Оперативните разходите на Дружеството през 2021 г. възлизат общо на 566 хил. лв. (2020 г. 588 хил. лв.) като подробно те са описани в съответните приложения на годишния финансов отчет.

На 14 януари 2021 година в Търговски регистър към Агенция по вписванията са вписани увеличението 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 2,628 хил. лв.

През 2021 г. Дружеството е емитирало обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни облигации на стойност 10 000 хил. лв. Срокът на падежа е осем години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема с три години гратисен период. Дължимата лихва е 6-месечен Euribor + надбавка в размер 3.50%, но не по-малко от 3,25%. Лихвата се изплаща на шестмесечни плащания. Набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на Дружеството - придобиване на участия в местни компании; придобиване на вземания от компании с добра кредитна история; погасяване на задължения на дружеството и промяна в лихвената и срочната структура на дълга му и заплащане на такси и задължения възникнали във връзка с емитирането на облигационния дълг, с осигуряването на обезпечение на облигациите и с бъдещата му регистрация за търговия на регулиран пазар. 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 срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, Дружеството е сключило и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Поради очакванията за ценови бум в сферата на недвижимите имоти, дружеството е преценило за целесъобразно разширяването на портфолиото си и през 2021 г. придоби административна, делова сграда на пет етажа и подземен гараж, в близост до идеалния център на гр. Варна. Сградата е построена върху парцел от 468 кв.м. Придобитите инвестиционни имоти са на стойност 3,027 хил.лв.

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.

	31.12.2021	брой	31.12.2020	брой
	хил. лв.		хил. лв.	
- акции в „Зърнени храни“ АД	14	101,986	14	101,986
- акции в „Инвестор.БГ“ АД	1,074	59,000	1,038	59,000
Общо	1,088	-	1,052	-

Към 31 декември 2021 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 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

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 2021 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 – през периода не са придобивани собствени акции.

11.Наличие на клонове на дружеството – дружеството няма клонове.

12. Други оповестявания

Във връзка с продължаващото разпространение на пандемията от коронавирус (Covid-19), през 2022 г., страната продължава да бъде в извънредна епидемиологична обстановка, като на 24 ноември 2021 г. 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 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.

13. Събития след края на отчетния период

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.

Както е оповестено в т. 15 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.

През 2022 година Дружеството е получило частични плащания по обезценени вземания по предоставени заеми в размер на 946 хил. лв. и е предоставило заеми на свои дъщерни дружества в размер на 1,293 хил. лв.

В края на месец февруари 2022 година в Европа започна военен конфликт между Русия и Украйна. В следствие на това, търговски отношения с двете засегнати страни са силно нарушени, а редица държави сред които САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС, наложиха на Русия редица икономически санкции. Очаква се военният конфликт „Русия-Украйна” и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

Към датата на настоящия отчет ръководството на дружество не е в състояние да оцени цялостното влияние на конфликта върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството.

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

02 юни 2022 г.

гр. Варна

Изпълнителен директор:


/Валентина Димитрова/

