

**Уведомление за финансово състояние  
за първо тримесечие  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК**

## **ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД**

**31 март 2023 г.**



**Съдържание:**

1. справки по образец, определен от заместник-председателя
2. пояснителни бележки
3. друга информация, определена с наредба

стр.2

стр.7

## **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

### **1. Важни събития**

#### **1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2023 г. до 31 март 2023 г.**

В края на февруари през предходната 2022 г. започна военен конфликт между Русия и Украйна. Вследствие на това, нормалните търговски отношения с двете засегнати страни силно са нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки доведоха до промяна в цените на енергоносителите и на други стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна оказва неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството. Ръководството текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития.

#### **1.2 Важни събития с натрупване през отчетния период:**

На 30.01.2023 - е публикуван Тримесечен междинен отчет за четвърто тримесечие на 2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 24.02.2023 - е публикуван Тримесечен отчет на емитент на облигации по чл. 100е, ал. 1, т. 2, във връзка с чл. 100е, ал. 2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите към 31.12.2022 г. - представено чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 24.02.2023 - е публикуван тримесечен консолидиран междинен отчет за четвърто тримесечие на 2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 31.03.2023 - е Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация на КФН.

На 13.04.2023 - е Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация на КФН.

**Всички важни корпоративни събития са обявени на адрес:**

[Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg)

#### **1.3 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие**

Военният конфликт „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, 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.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития.

## **2. Рискове**

### **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.

### **2.1. 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.

### **2.2. 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.

### **2.3. 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.

### **2.4. 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



**Варна риълтис ЕАД**

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.

**2.5. 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. Сделки със свързани лица**

**3.1 Свързани лица**

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

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Списък на дъщерните предприятия:

- Джинджърс ЕООД  
- Ароганс ЕООД – дъщерно дружество на Джинджърс ЕООД;
- М-Фуд-Варна ЕООД
- Атлас I ЕАД
- Астера Първа Банско АД

**3.1.1. Сделки със собствениците**

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заеми	1 602	550
Плащания по получени заеми	-	(108)
Плащания на лихви по получени заеми	-	(874)
Разходи за лихви по получени заеми	(72)	(117)
<b>Предоставени заеми</b>		
Приходи от лихви по договори за цесии	1	1
<b>Продажба на услуги</b>		
Други услуги	2	3
<b>Покупки на услуги</b>		
Разходи за възнаграждения по управление	(2)	(2)

Уведомление за финансово състояние  
за първо тримесечие 2023 год.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК  
**Варна риълтис ЕАД**

### 3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
<b>Предоставени заеми</b>		
Предоставени заеми	(1 805)	(1 209)
Платени предоставени заеми	-	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	41	25
<b>Продажба на услуги</b>		
Възнаграждения по управление	1	1

### 3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
<b>Продажба на услуги</b>		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	16	16
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	23	27

### 3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(3)	(3)

## 4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Дружеството.  
През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Дружеството.

## 5. Финансови показатели

Финансови показатели, хил. лв.	31.3.2023	31.3.2022	Изменение хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	20	(61)	81
<b>Финансови показатели, хил. лв.</b>	<b>31.3.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>хил. лв.</b>
Общо активи	34 168	32 601	1567
Общо пасиви	28 384	26 837	1547
Текущи активи	7 980	6 533	1447
Текущи пасиви	6 210	4 629	1581
Собствен капитал	5 784	5 764	20

Уведомление за финансово състояние  
за първо тримесечие 2023 год.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК

**Варна риълтис ЕАД**

**Финансови съотношения**

Собствен капитал/Активи	16,93%	17,68%
Обща ликвидност	120,38%	121,48%
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	0,35%	2,24%

Дата: 25 април 2023 г.

Съставител:

  
.....

/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: .....

  
.....

/ Валентина Димитрова/

