

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

## **ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД**

**31 декември 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 декември 2023 г.**

На 12 юни 2023 г. се проведе Общото събрание на облигационерите на Варна риълтис ЕАД, на което бе приет нов размер на лихвата по облигационния заем, като лихвеният процент става равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД и с Протокол №31 от 15.06.2023 г. е взето решение да бъде направена промяната в параметрите на допуснатата до търговия на Сегмент облигации на БФБ емисия облигации, издадена от Варна риълтис ЕАД с дата на отразяване на промените 19.06.2023 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 последствия 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 публикуван 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 публикуван Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация на КФН.

На 28.04.2023 - е публикуван тримесечен междинен отчет за първо тримесечие на 2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 29.05.2023 - е публикувана Покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на 12.06.2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 30.05.2023 - е публикуван тримесечен консолидиран междинен отчет за първо тримесечие на 2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

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

На 30.05.2023 - е публикуван тримесечен 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 31.03.2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 14.06.2023 - е публикуван Протокол от проведено Общо събрание на облигационерите на 12.06.2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 28.07.2023 - е публикуван тримесечен междинен отчет за второ тримесечие на 2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 28.08.2023 - е публикуван тримесечен 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 30.06.2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 28.08.2023 - е публикуван междинен съкратен консолидиран междинен отчет за второ тримесечие на 2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 17.10.2023 - е публикуван тримесечен междинен отчет за трето тримесечие на 2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 09.11.2023 - е публикувано Уведомление за вътрешногрупово реструктуриране- представено чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 27.11.2023 - е публикуван тримесечен 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 30.09.2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 27.11.2023 - е публикуван междинен съкратен консолидиран междинен отчет за трето тримесечие на 2023 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

**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.

## **Варна риълтис ЕАД**

### **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 стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел

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

## Варна риълтис ЕАД

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
- М-Фуд-Варна ЕООД
- Атлас I ЕАД
- Астера Първа Банско АД

#### 3.1.1. Сделки с едноличния собственика на капитала и негови акционери

	31.12.2023	31.12.2022
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заеми	3 528	2 505
Плащания по получени заеми	(915)	(4 949)
Плащания на лихви по получени заеми	-	-
Разходи за лихви по получени заеми	(334)	(370)
<b>Предоставени заеми</b>		
Приходи от лихви по договори за цесии	2	2
<b>Продажба на услуги</b>		
Други услуги	1	2
<b>Покупки на услуги</b>		
Разходи за възнаграждения по управление	(6)	(6)
Разходи за административни услуги	(5)	
<b>Постъпления от продажбата на инвестиции</b>	-	5

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

### 3.1.2. Сделки с дъщерни дружества

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Предоставени заеми</b>		
Предоставени заеми	(3 991)	(4 581)
Платени предоставени заеми	400	2 101
Приходи от лихви по предоставени заеми	208	137
<b>Приходи от дивиденди</b>	700	1 232
Постъпления от дивиденди	807	-
<b>Продажба на услуги</b>		
Възнаграждения по управление	2	2

### 3.1.3. Сделки със свързани лица под общ контрол

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Продажба на услуги</b>		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	80	80
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	92	166
<b>Покупки на услуги</b>		
Технически и административни услуги	(30)	(30)
Консултантски услуги	-	(5)

### 3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Краткосрочни възнаграждения	(18)	(18)

## 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.

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

#### 5. Финансови показатели

	31.12.2023	31.12.2022	Изменение хил. лв.
<b>Финансови показатели, хил. лв.</b>			
Финансов резултат за периода, след данъци	237	1 047	(810)
<b>Финансови показатели, хил. лв.</b>			
Общо активи	35 370	32 601	2 769
Общо пасиви	29 369	26 837	2 532
Текущи активи	7 300	6 533	767
Текущи пасиви	7 530	4 629	2 901
Собствен капитал	6 001	5 764	237
<b>Финансови съотношения</b>			
Собствен капитал/Активи	16,97%	17,68%	
Обща ликвидност	120,43%	121,48%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	3,95%	2,24%	

Дата: 29 януари 2024 г.

Съставител:



/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор:



/ Валентина Димитрова/

