

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2024 г. до 30 септември 2024 г.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството или неговото финансово състояние.

1.2 Важни събития с натрупване през отчетния период:

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

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството или неговото финансово състояние.

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 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
- Атлас I ЕАД
- Астера Първа Банско АД

3.1.1. Сделки със собствениците

	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	15 748	3 503
Плащания по получени заеми	(14 533)	(20)
Плащания на лихви по получени заеми	(890)	-
Разходи за лихви по получени заеми	(240)	(243)

Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие 2024 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

Предоставени заеми и депозити

Предоставени заеми и депозити	(5 000)	-
Платени предоставени заеми и депозити	4 407	-
Платени лихви по предоставени заеми и депозити	1	-
Приходи от лихви по договори за цесии депозити	2	1

Продажба на услуги

Други услуги	-	-
--------------	---	---

Покупки на услуги

Разходи за възнаграждения по управление	(5)	(5)
Разходи по получени други услуги	(5)	(5)

3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(2 534)	(3 745)
Платени предоставени заеми	1 740	300
Приходи от лихви по предоставени заеми	194	148
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	2	2
Получени дивиденди	1 575	-
Начислени дивиденди	450	700

3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	57	59
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	69	68

3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(9)	(9)

Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие 2024 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

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.	30.9.2024	30.9.2023	Изменение хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	238	462	(224)
Финансови показатели, хил. лв.	30.9.2024	31.12.2023	хил. лв.
Общо активи	35 20	35 426	(136)
Общо пасиви	29 090	29 369	(279)
Текущи активи	5 098	7 300	(2 202)
Текущи пасиви	27 702	21 839	5 863
Собствен капитал	6 200	6 057	143
Финансови съотношения			
Собствен капитал/Активи	17,57%	17,10%	
Обща ликвидност	121,31%	120,62%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	3,84%	7,63%	

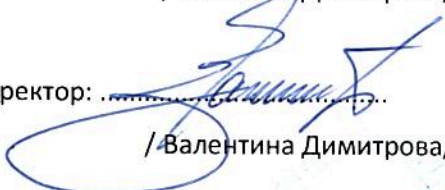
Дата: 23 октомври 2024 г.

Съставител:


.....

/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор:


.....

/ Валентина Димитрова/

