

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

## **ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД**

**31 декември 2024 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 2024 г. до 31 декември 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 с едноличния собственик на капитала и негови акционери

	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заеми	17 005	3 528
Плащания по получени заеми	(17 990)	(915)
Разходи за лихви по получени заеми	(319)	(334)
Платени лихви по получени заеми	(890)	-

Уведомление за финансово състояние  
за четвърто тримесечие 2024 год.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК

**Варна риълтис ЕАД**

**Предоставени заеми и депозити**

Предоставени заеми и депозити	(5 000)	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	4 407	-
Приходи от лихви по договори за цесии и депозити	3	2
Постъпления от лихви по предоставени депозити	1	-

**Продажба на услуги**

Други услуги	1	1
--------------	---	---

**Покупки на услуги**

Разходи за възнаграждения по управление	(6)	(6)
Разходи за административни услуги	(5)	(5)

**3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия**

	<b>За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.</b>	<b>За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.</b>
<b>Предоставени заеми</b>		
Предоставени заеми	(2 660)	(3 991)
Платени предоставени заеми	3 036	400
Приходи от лихви по предоставени заеми	258	208
<b>Получени заеми (от вливане на дъщерно дружество)</b>		
Плащания по получени заеми	(61)	-
Разходи за лихви по получени заеми	(1)	-
Платени лихви по получени заеми	(15)	-
<b>Продажба на услуги</b>		
Възнаграждения по управление	2	2
Приходи от наеми	1	-
<b>Получени дивиденди</b>	1 575	807
<b>Начислени дивиденди</b>	676	700

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

	<b>За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.</b>	<b>За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.</b>
<b>Продажба на услуги</b>		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	82	80
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	101	92
<b>Покупки на услуги</b>		
Технически и административни услуги	-	(30)

Уведомление за финансово състояние  
за четвърто тримесечие 2024 год.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК  
**Варна риълтис ЕАД**

### 3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(18)	(18)

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

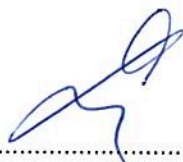
През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Дружеството.  
През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Дружеството.

### 5. Финансови показатели

Финансови показатели, хил. лв.	31.12.2024	31.12.2023	Изменение хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	234	293	(59)
<b>Финансови показатели, хил. лв.</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>хил. лв.</b>
Общо активи	34 409	35 426	(1 017)
Общо пасиви	28 213	29 369	(1 156)
Текущи активи	4 091	7 300	(3 209)
Текущи пасиви	2 691	7 530	(4 839)
Собствен капитал	6 196	6 057	139
<b>Финансови съотношения</b>			
Собствен капитал/Активи	18,01%	17,10%	
Обща ликвидност	121,96%	120,62%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	3,78%	4,84%	

Дата: 23 януари 2025 г.

Съставител:

  
.....

/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор:

  
.....

/ Валентина Димитрова/

