

**Уведомление за финансово състояние
за първо тримесечие
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК**

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

31 март 2025 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 2025 г. до 31 март 2025 г.

След взето решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството, на 28 февруари 2025 година е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 години.

През отчетното тримесечие не са настъпили други 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

С получените средства от сключена сделка по учредяване право на ползване, Дружеството е погасило предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

През отчетното тримесечие не са настъпили други 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.

Варна риълтис ЕАД

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

Уведомление за финансово състояние
за първо тримесечие 2025 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

3.1.1. Сделки със собствениците

	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2024 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	1 844	106
Плащания по получени заеми	(210)	(284)
Плащания на лихви по получени заеми		-
Разходи за лихви по получени заеми	(72)	(81)
Предоставени заеми		
Приходи от лихви по договори за цесии	1	1
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(2)	(2)

3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2024 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(487)	(611)
Платени предоставени заеми	261	-
Приходи от лихви по предоставени заеми	60	62
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	1	1
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	1	-
Получени дивиденди	226	881

3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2024 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	14	18
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	23	23

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 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2024 '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.	31.3.2025	31.3.2024	Изменение
			хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	9	6	3
Финансови показатели, хил. лв.	31.3.2025	31.12.2024	хил. лв.
Общо активи	36 327	34 409	1 918
Общо пасиви	30 122	28 213	1 909
Текущи активи	5 645	4 090	1 555
Текущи пасиви	2 935	4 691	(1 756)
Собствен капитал	6 205	6 196	9
Финансови съотношения			
Собствен капитал/Активи	17,08%	18,01%	
Обща ликвидност	120,60%	121,96%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	0,15%	0,10%	

Дата: 24 април 2025 г.

Съставител:

.....
/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор:

.....
/ Валентина Димитрова/

