

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

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

31 декември 2022 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 2022 г. до 31 декември 2022 г.

До 31 декември 2021 финансова година Дружеството бе приело да изготвя и представя официалните си финансовите отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България и има официално одобрен от ръководството отчет на тази база с дата 23 февруари 2022 година.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 година облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34 ал.6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 година на база на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

Във връзка с подадено заявление по чл. 20, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ АД на основание чл. 33, ал. 8 от същите, допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. На емисията е присвоен борсов код VRSA. Датата на въвеждане за търговия е 05.07.2022 г. След като емисията бе регистрирана за публично търгуване, Дружеството е задължено да изготвя междинните и годишните си финансови отчети на база на МСС.

В началото на 2022 година възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна. Редица страни (включително САЩ, Великобритания и членки на ЕС) наложиха санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития.

1.2 Важни събития с натрупване за периода от 01 януари 2022 г. до 31 декември 2022 г.

На 28.07.2022 - е публикуван Тримесечен междинен отчет за второ тримесечие на 2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 28.07.2022 - 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 30.06.2022 г. - представено чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 29.08.2022 - е публикуван тримесечен консолидиран междинен отчет за второ тримесечие на 2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 29.08.2022 - е публикуван Шестмесечен отчет на емитент на облигации по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК за спазване на условията по облигационния заем към 30.06.2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация на КФН.

На 28.10.2022 - е публикуван Тримесечен междинен отчет за трето тримесечие на 2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 28.11.2022 - е публикуван тримесечен консолидиран междинен отчет за трето тримесечие на 2022 г. - представен чрез единната система за предоставяне на информация е-Регистър;

На 28.11.2022 - е публикуван Отчет на емитент на облигации по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК за спазване на условията по облигационния заем към 30.09.2022 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

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 31 март 2022 година.

В края на месец февруари 2022 година в Европа започна военен конфликт между Русия и Украйна. В следствие на това, търговски отношения с двете засегнати страни са силно нарушени, а редица държави наложиха на Русия редица икономически санкции. Очаква се военният конфликт „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да 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.

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

Уведомление за финансово състояние
за четвърто тримесечие 2022 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

3.1.1. Сделки със собствениците

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	2 505	7 386
Плащания по получени заеми	(4 949)	(9 311)
Плащания на лихви по получени заеми	-	(874)
Разходи за лихви по получени заеми	(370)	(417)
Предоставени заеми		
Приходи от лихви по договори за цесии	2	2
Продажба на услуги		
Други услуги	2	3
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(6)	(6)

3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(4 581)	(2 605)
Платени предоставени заеми	2 101	116
Приходи от лихви по предоставени заеми	137	51
Начислени дивиденди	1 232	310
Получени заеми		
Плащания по получени заеми	-	(119)
Разходи за лихви по получени заеми	-	(8)
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	2	2

3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	80	79
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	166	98
Покупки на услуги		
Технически и административни услуги	(30)	(30)
Консултантски услуги	(5)	(17)

Уведомление за финансово състояние
за четвърто тримесечие 2022 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК

Варна риълтис ЕАД

Получени заеми

Плащания по получени заеми	-	(70)
Плащания на лихви по получени заеми	-	(109)
Разходи за лихви по получени заеми	-	(2)

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 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(12)	(12)

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.	31.12.2022	преизчислен 31.12.2021	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат за периода	1 049	-	1 049	-
Финансови показатели, хил. лв.	31.12.2022	31.12.2021	хил. лв.	%
Общо активи	32 603	35 170	(2 567)	- 7,30%
Общо пасиви	26 837	30 453	(3 616)	- 11,87%
Текущи активи	6 537	9 112	(2 575)	- 28,26%
Текущи пасиви	4 629	6 994	(2 365)	- 33,81%
Собствен капитал	5 766	4 717	1 049	22,24%
Финансови съотношения				
Собствен капитал/Активи	17,69%	13,41%		
Обща ликвидност	121,49%	115,49%		
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	18,19%	2,24%		

Дата: 25 януари 2023 г.

Съставител:


.....

/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор:


.....

/ Валентина Димитрова/

