

**Уведомление на консолидирана основа  
за финансово състояние  
за първо тримесечие на 2023 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК**

## **ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД**

**31 март 2023 г.**



**Съдържание:**

1. справки по образец, определен от заместник-председателя
2. пояснителни бележки
3. друга информация, определена с наредба

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### 1. Важни събития

#### 1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2023 г. до 31 март 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 Групата. Ръководството текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последици от военния конфликт да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружествата в Групата да продължат дейността си като действащи предприятия.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития.

#### 1.2 Важни събития с натрупване за периода от 01 януари 2023 г. до 31 март 2023 г.

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 Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 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

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 Групата 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 Групата може да бъде изложена 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 Групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на Групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, 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 дружествата в Групата са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което Групата не е изложена на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, Групата 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 Групата, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти.

Групата 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 Групата на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Дружествата в Групата са изложени на кредитен риск, в случай че клиентите и кредитополучателите не погасяват навреме своите задължения.

Политиката на Групата 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 Групата 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 Групата се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружествата в нея в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние  
за първо тримесечие на 2023 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Варна риълтис ЕАД

## 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 дружествата в Групата в частност и на икономиките, като цяло.

## 3. Сделки със свързани лица

### 3.1 Свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, предприятия под общ контрол и други свързани лица.

Списък на свързаните за Групата предприятия:

#### Собственици

Холдинг Варна АД едноличен собственик на капитала на Варна риълтис ЕАД

#### Дружества под общ контрол

МСАТ Кейбъл ЕАД - и неговите дъщерни дружества:

Варна Телеком ЕООД

МСАТ Преслав ООД - асоциирано дружество

Телеком и С ООД - асоциирано дружество

Инвестор.БГ АД и неговите дъщерни дружества:

- Бранд ню айдиъс ЕООД и неговото дъщерно дружество:

Бранд продакшънс ООД

- Инвестор имоти.нет ЕООД

- Инвестор пулс ООД

- Инвестор ТВ ЕООД

- Боец.БГ ЕООД

- Висше училище по застраховане и финанси АД – и неговите

дъщерни дружества:

Висше училище по застраховане и

финанси /с учредител ВУЗФ АД/

Проджект къмпани 1 АД – и

неговото дъщерно дружество:

- Рубикон проджект ЕООД

Баланс Елит ЕООД

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД - и неговите дъщерни дружества:

Астера I ЕАД

Азалия I ЕАД

Тиона ЕООД

Карачи ЕАД

Сий Фортрес ЕАД

Бългериън Голф Съсайъти ЕООД

Шабла Голф Ваклино АД

АКВА ЕРИЯ ООД

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние  
за първо тримесечие на 2023 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Варна риълтис ЕАД

Сий Санд ЕООД  
Консорциум Марина-Балчик АД  
Боровете I ЕАД - асоциирано дружество  
ТПО Варна ЦППБО ЕООД  
ГИС Варна АД  
Камчия АД  
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД  
ИП Реал Финанс АД  
МИ-2 ЕООД  
Проджект естейтс ЕООД

В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват редица сделки между свързани лица. Групата предоставя рекламни и технически, организационни и административни услуги, и получава услуги като – наем на рекламни съоръжения, услуги по управление, административни, технически и други услуги.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

### 3.2. Сделки със собствениците

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заеми	1 602	550
Плащания по получени заеми	-	(654)
Разходи за лихва по получени заеми и договори за покупка на финансови активи	(83)	(137)
Платени лихви по получени заеми	-	-
<b>Предоставени заеми</b>		
Предоставени заеми	-	-
Постъпления от предоставени заеми	-	464
Постъпления на лихви по предоставени заеми	-	-
Начислени лихви по договор за заем	118	139
<b>Плащания за покупка на финансови активи</b>	(60)	-
<b>Постъпления от продажба на дялови участия</b>	-	5
<b>Продажба на услуги</b>		
Други услуги	-	-
<b>Покупки на услуги</b>		
Услуги по управление	(2)	(2)

### 3.3.Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 3 месеца към 31 март 2023 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2022 '000 лв.
<b>Продажба на услуги</b>		
Рекламни услуги	16	16
Наеми и експлоатационни разходи	23	27
Технически, административни и хотелски услуги	-	1
Други услуги	55	48
<b>Покупки на стоки и услуги</b>		
Рекламни услуги	(10)	(24)
Наеми и експлоатационни разходи	(29)	(62)
Технически, административни и хотелски услуги	-	(20)
Други услуги	(1)	(1)

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

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

### 5. Финансови показатели

Финансови показатели	31.3.2023 '000 лв.	31.3.2022 '000 лв.	Изменение '000 лв.
Финансов резултат за периода, в т.ч.:	-816	-555	-261
<i>Акционерите на предприятието-майка</i>	-802	-541	-261
<i>Неконтролиращо участие</i>	-14	-14	-
	<b>31.3.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>хил. лв.</b>
Общо активи	92 472	90 235	2 237
Общо пасиви	86 165	83 650	2 515
Текущи активи	40 386	37 857	2 529
Текущи пасиви	33 655	31 018	2 637
Общо собствен капитал, в т.ч.:	6 307	6 585	-278
<i>-Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</i>	5 795	6 059	-264
<i>- Неконтролиращо участие</i>	512	526	-14
<b>Финансови съотношения</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Собствен капитал/Активи	6,82%	7,30%	
Обща ликвидност	107,32%	107,87%	
Възвръщаемост на собственият капитал на акционерите на предприятието-майка (ROE), след данъци	-13,84%	-8,93%	

Дата: 23 май 2023 г.

Изпълнителен

директор: .....

/ Валентина Димитрова /

Съставител: .....

/Светлана Димитрова – гл.счетоводител/

