

**Уведомление на консолидирана основа
за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК**

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

31 декември 2022 г.



Съдържание:

- | | |
|--|-------------|
| 1. справки по образец, определен от заместник-председателя | стр. 2 - 6 |
| 2. пояснителни бележки | стр. 7 - 14 |
| 3. друга информация, определена с наредба | стр.15 - 16 |

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 Компанията-майка бе приела 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-майка 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 военния конфликт между Руската Федерация и Република Украйна и наложените санкции срещу Руската Федерация и свързани с нея физически и юридически лица – ръководството на Групата счита, че тези обстоятелства не влияят пряко върху дейността на дружествата в Групата, но косвено би могло да окажат неблагоприятно влияние, поради влошаването на икономическата обстановка в България. Тъй като ситуацията е непредсказуема и се развива изключително бързо, практически е невъзможно да се направи надеждно измерима преценка на потенциалния икономически ефект. Ръководството ще продължи да следи развитието на събитията и ще предприеме всички необходими стъпки да предотврати евентуално неблагоприятно въздействие върху дейността на Групата.

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

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

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.

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

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

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
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 12 месеца към 31 декември 2022 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2021 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	2 545	7 391
Плащания по получени заеми	(6 376)	(11 320)
Разходи за лихва по получени заеми и договори за покупка на финансови активи	(433)	(551)
Платени лихви по получени заеми	(517)	(874)

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

Предоставени заеми

Предоставени заеми	-	-
Постъпления от предоставени заеми	1 703	-
Постъпления на лихви по предоставени заеми	315	-
Начислени лихви по договор за заем	516	307

Плащания за покупка на финансови активи	(1 420)	-
Постъпления от продажба на дялови участия	5	-

Продажба на услуги

Други услуги	2	3
--------------	---	---

Покупки на услуги

Услуги по управление	(6)	(6)
----------------------	-----	-----

3.3. 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.
Получени заеми		
Получени заеми	-	-
Плащания по получени заеми	-	(70)
Разходи за лихва по получени заеми и договори за покупка на финансови активи	-	(4)
Платени лихви по получени заеми	-	(111)
Продажба на услуги		
Рекламни услуги	80	94
Наеми и експлоатационни разходи	166	98
Технически, административни и хотелски услуги	2	1
Други услуги	78	228
Покупки на стоки и услуги		
Рекламни услуги	(75)	(113)
Наеми и експлоатационни разходи	(125)	(258)
Технически, административни и хотелски услуги	(85)	(60)
Други услуги	(30)	(52)

**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.

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

5. Финансови показатели

Финансови показатели	31.12.2022	31.12.2021	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	хил. лв.
Финансов резултат за периода, в т.ч.:	8 199	(1 019)	9 218
<i>Акционерите на предприятието-майка</i>	7 855	(1 019)	8 874
<i>Неконтролиращо участие</i>	344	0	344
	31.12.2022	31.12.2021	хил. лв.
Общо активи	89 210	86 942	2 268
Общо пасиви	83 448	93 492	(10 044)
Текущи активи	37 922	33 546	4 376
Текущи пасиви	31 002	35 775	(4 773)
Общо собствен капитал, в т.ч.:	5 762	(6 550)	12 312
<i>Собствен капитал, отнасящ се до</i>			
<i>собствениците на предприятието майка</i>	5 418	(6 550)	11 968
<i>Неконтролиращо участие</i>	344	-	344
Финансови съотношения	2022	2021	
Собствен капитал/Активи	6,46%	(7,53%)	
Обща ликвидност	106,90%	92,99%	

Дата: 21 февруари 2023 г.

Изпълнителен директор:

/ Валентина Димитрова /



Съставител:

/ Светлана Димитрова – гл.счетоводител/