

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

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

30 септември 2026 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 2026 г. до 30 септември 2026 г.

На 29 септември 2025 година е взето решение за второ вътрешногрупово реструктуриране чрез вливане на „Астера Първа Банско“ АД в „Атлас I“ ЕАД - дъщерни дружество, и е съставен и подписан Договор за преобразуване със същата дата. На 01 януари 2026 година вливането е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията, в резултат на което „Атлас I“ променя правната си форма и става Акционерно дружество считано от тази дата.

През отчетното тримесечие и от началото на годината 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

Вътрешногруповото реструктуриране няма да има отражение върху финансовото състояние на „Варна риълтис“ ЕАД, тъй като цялото имущество на вливащото се дружество преминава към приемащото, а вливащото се – се прекратява без ликвидация.

През отчетното тримесечие и от началото на годината 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 в евро, 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 АД
- Риълтис мениджмънт ЕАД

Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие 2026 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

3.1.1. Сделки със собствениците

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 евро
Получени заеми		
Получени заеми	2 047	1 142
Плащания по получени заеми	(1 193)	(125)
Плащания на лихви по получени заеми	-	-
Разходи за лихви по получени заеми	(97)	(115)
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(3)	(3)
Разходи по получени други услуги	(2)	(2)

3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 евро
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(2 047)	(1 121)
Платени предоставени заеми	1 672	1 229
Приходи от лихви по предоставени заеми	67	90
Постъпления от лихви по предоставени заеми	-	88
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	-	1
Наеми	1	1
Получени дивиденди	-	116

3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 евро
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	24	36
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	37	33

3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 евро
Краткосрочни възнаграждения	(5)	(5)

Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие 2026 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

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.	30.9.2026	30.9.2025	Изменение хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	131	(28)	159
Финансови показатели, хил. лв.	30.9.2026	31.12.2025	хил. лв.
Общо активи	15 238	14 683	555
Общо пасиви	11 948	11 523	425
Текущи активи	5 213	958	4 255
Текущи пасиви	9 392	1 446	7 946
Собствен капитал	3 290	3 160	130
Финансови съотношения			
Собствен капитал/Активи	21,59%	21,52%	
Обща ликвидност	127,54%	127,42%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	3,98%	-0,89%	

Дата: 22 октомври 2026 г.

Съставител:

SVETLANA
NEDEVA
DIMITROVA
Digitally signed by SVETLANA NEDEVA DIMITROVA
Date: 2026.10.22 13:24:05 +03'00'

/ Светлана Димитрова/
Valentina
Borisova
Dimitrova
Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova
Date: 2026.10.22 13:25:40 +03'00'

Изпълнителен директор:

/ Валентина Димитрова/

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА

Информация съгласно Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т. 4, буква „а“ от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Обн. - ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 01.01.2022 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

Не е настъпила промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към края на отчетното тримесечие състава на органите на управление е в следния състав:

Членовете на Съвета на директорите са:

1. Валентина Димитрова,
2. Милчо Близнаков,
3. Холдинг Варна АД, ЕИК103249584. представлявано от Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков.

Дружеството се управлява и представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

През отчетния период и в периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за емитента или дъщерно дружество от групата.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

На 29 септември 2025 година е взето решение за второ вътрешногрупово реструктуриране чрез вливане на „Астера Първа Банско“ АД в „Атлас I“ ЕАД - дъщерни дружество, и е съставен и подписан Договор за преобразуване със същата дата. На 01 януари 2026 година вливането е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията, в резултат на което „Атлас I“ променя правната си форма и става Акционерно дружество считано от тази дата.

През отчетния период и в периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не са сключени или изпълнени други съществени сделки от емитента или дъщерно дружество от групата.

4. Съвместно предприятие

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е налице сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

За одитор на индивидуалния и консолидиран отчет на Дружеството за финансовата 2026 г. е избрано Одиторско дружество „Свраков и Милев“ ООД, рег.№ 087.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не са образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие Дружеството не е купувало дялови участия.

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие Дружеството не е продавало дялови участия.

8. За емитенти - други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

На проведено на 12.03.2026 г. заседание на Рейтинговия Комитет на БАКР, по време на което е разгледан аналитичния доклад на ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД, е присъден първоначален кредитен рейтинг на Дружеството, както следва:

- Кредитна агенция, присъдила рейтинга – БАКР – Агенция за кредитен рейтинг, която е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент №1060/ 2009 на Европейския парламент и на Съвета;
- Дългосрочен кредитен рейтинг на емисия облигации с ISIN код BG2100021216: BBB;
- Перспектива: стабилна;
- Краткосрочен кредитен рейтинг: A-2;
- Заключение на кредитната агенция: „Наличието на застрахователно покритие срещу риск от неизпълнение на емитента практически прехвърля крайната рискова експозиция от емитента към застрахователя.“.... „Съответно кредитния профил на ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД се разглежда като пряко обвързан с кредитоспособността на застрахователя, тъй като именно той поема крайния риск от неплащане.“

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие Дружеството е оповестявало по определения от Закона ред всички необходими обстоятелства. В посочения период не са възникнали други значими и коригиращи събития, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение за придобиване, продажба или държане на акции от капитала на емитента.

9. За емитенти на общински облигации

Не е приложимо за Дружеството.

Дата: 22 октомври 2026 г.

Съставител:

SVETLANA NEDEVA
DIMITROVA
Digitally signed by SVETLANA NEDEVA DIMITROVA
Date: 2026.10.22 13:24:30 +03'00'

/ Светлана Димитрова/
Valentina Borisova
Dimitrova
Digitally signed by Valentina Borisova Dimitrova
Date: 2026.10.22 13:26:18 +03'00'

Изпълнителен директор:

/ Валентина Димитрова/

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о¹, ал. 4 т. 3 от ЗППЦК и чл.15, ал.1 от Наредба №2 за
първоначално и последващо разкриване на информация при публично
предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на
регулиран пазар

Долуподписаните:

Валентина Борисова Димитрова - Изпълнителен директор на „Варна риълтис“ ЕАД,
и
Светлана Недева Димитрова – Главен счетоводител на „Варна риълтис“ ЕАД:

С настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

Публичното Уведомление на индивидуална основа за финансовото състояние на „Варна риълтис“ ЕАД за трето тримесечие на 2026 година, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.

Дата: 22.10.2026 г.

Valentina
Borisova
Dimitrova

Digitally signed by
Valentina Borisova
Dimitrova
Date: 2026.10.22
13:26:36 +03'00'

Валентина Димитрова
Изпълнителен директор

SVETLANA
NEDEVA
DIMITROVA

Digitally signed by
SVETLANA NEDEVA
DIMITROVA
Date: 2026.10.22
13:24:46 +03'00'

Светлана Димитрова
Главен счетоводител