

**Уведомление за финансово състояние  
за първо тримесечие  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК**

## **ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД**

**31 март 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 31 март 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 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.

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 първо тримесечие 2026 год.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК  
**Варна риълтис ЕАД**

**3.1.1. Сделки със собствениците**

|   | За 3 месеца към<br>31 март 2026<br>'000 евро | За 3 месеца към<br>31 март 2025<br>'000 евро |
|---|--|--|
| <b>Получени заеми</b>                   |  |  |
| Получени заеми                          | 982  | 943  |
| Плащания по получени заеми              | (102)  | (107)  |
| Плащания на лихви по получени заеми     | -  | -  |
| Разходи за лихви по получени заеми      | (24)   | (38)   |
| <b>Предоставени заеми</b>               |  |  |
| Приходи от лихви по договори за цесии   | -  | -  |
| <b>Покупки на услуги</b>                |  |  |
| Разходи за възнаграждения по управление | (1)  | (1)  |

**3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия**

|  | За 3 месеца към<br>31 март 2026<br>'000 евро | За 3 месеца към<br>31 март 2025<br>'000 евро |
|--|--|--|
| <b>Предоставени заеми</b>                      |  |  |
| Предоставени заеми                             | (862)  | (249)  |
| Платени предоставени заеми                     | -  | 133  |
| Приходи от лихви по предоставени заеми         | 21   | 31   |
| <b>Продажба на услуги</b>                      |  |  |
| Възнаграждения по управление                   | -  | -  |
| Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти | -  | -  |
| <b>Получени дивиденди</b>                      | -  | 116  |

**3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол**

|  | За 3 месеца към<br>31 март 2026<br>'000 евро | За 3 месеца към<br>31 март 2025<br>'000 евро |
|--|--|--|
| <b>Продажба на услуги</b>                      |  |  |
| Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения      | 6  | 6  |
| Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти | 11   | 12   |

**3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал**

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

|                             | За 3 месеца към<br>31 март 2026<br>'000 евро | За 3 месеца към<br>31 март 2025<br>'000 евро |
|-----------------------------|--|--|
| Краткосрочни възнаграждения | (2)  | (2)  |

Уведомление за финансово състояние  
за първо тримесечие 2026 год.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> 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.                          | 31.3.2026        | 31.3.2025         | Изменение       |
|---|------------------|-------------------|-----------------|
|   |                  |                   | '000 евро       |
| Финансов резултат за периода, след данъци               | 100              | 4                 | 96              |
| <b>Финансови показатели, хил. лв.</b>                   | <b>31.3.2026</b> | <b>31.12.2025</b> | <b>хил. лв.</b> |
| Общо активи   | 15 713           | 14 683            | 1 030           |
| Общо пасиви   | 12 454           | 11 524            | 930             |
| Текущи активи   | 1 053            | 958               | 95              |
| Текущи пасиви   | 1 472            | 1 446             | 26              |
| Собствен капитал  | 3 259            | 3 159             | 100             |
| <b>Финансови съотношения</b>                            |                  |                   |                 |
| Собствен капитал/Активи                                 | 20,74%           | 21,52%            |                 |
| Обща ликвидност   | 126,17%          | 127,42%           |                 |
| Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци | 3,07%            | 0,14%             |                 |

Дата: 24 април 2026 г.

Съставител:

  
.....

/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: .....

  
.....

/ Валентина Димитрова/

