

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
Едноличния собственик на
Варна Риълтис – ЕАД
Варна

ДОКЛАД ВЪРХУ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Одиторско мнение

Ние извършихме одит на консолидирания годишен финансов отчет на Варна Риълтис - ЕАД (дружеството майка и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата), който включва консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г., консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в капитала и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение, приложеният консолидиран годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на групата към 31 декември 2025 г., нейните финансови резултати от дейността, както и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (МСС).

База за изразяване на одиторското мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в параграф *Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет* от нашия доклад. Ние сме независими от групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовите отчети в България. Също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие

Ние обръщаме внимание на оповестеното от ръководството на дружеството в пояснително приложение 2.5. Приложение на принципа за действащо предприятие: *„Настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен на основата на базисния счетоводен принцип за действащо предприятие. В резултат на някои неблагоприятни икономически тенденции през последните години, към 31 декември 2024 г. в групата е имала натрупани загуби в общ размер на 2 716 хил. лв. В резултат на направените преоценки по пазарни стойности на инвестиционните имоти, притежавани от групата, към 31 декември 2025 г. е реализирана печалба, с което*

нетния размер на непокрытите загуби е намален на 425 хил. лв. Нетните активи на дружество към 31 декември 2025 г. са се увеличили в сравнение с тези към края на предходния отчетен период. Натрупаните загуби са оказали влияние и върху състоянието на нетните текущи активи на групата, които към 31 декември 2025 г. са отрицателна величина в размер на 6 817 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. – 538 хил. лв.). Групата е част от по-голямата икономическа група на своя едноличен собственик и може да разчита на неговата и на другите свързани лица финансова подкрепа. Ръководството на групата е убедено, че съществуващите ѝ ресурси и нейното бъдещо стопанско развитие, както и при необходимост, финансовата подкрепа, която може да ѝ бъде оказана, ще доведат до подобряване на крайните финансови резултати, чрез нарастването на реализираните приходи и правилното управление на паричните потоци. В резултат на това ръководството на групата е изготвило настоящият годишен финансов отчет на основата на базисния счетоводен принцип за действащо предприятие.“ Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Други въпроси

В нашия одиторски доклад към консолидирания годишен финансов отчет на групата за 2024 г., издаден на 10 април 2025 г. ние сме изразили квалифицирано одиторско мнение. То се отнася до невъзможността да бъде потвърдена достатъчността на начислената към 31 декември 2024 г. обезценка на част от представените в отчета за финансовото състояние краткосрочни търговски и други вземания, които са със забавена събираемост, а съответните контрагенти са с влошено финансово състояние. През отчетната 2025 г. групата е начислила допълнителна обезценка върху размера на цитираните проблемни вземания, поради което необходимостта от тази одиторска квалификация е в настоящия одиторски доклад е отпаднала.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето одиторско мнение. В хода на изпълнението на нашия одит ние установихме, че не съществуват такива ключови въпроси, които да са толкова значими, за да бъдат изрично посочени като отделен параграф в нашия одиторски доклад.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството на групата носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидиран доклад за дейността и консолидирана декларация за корпоративно управление. Тези документи са изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и те не включват консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад към него.

Нашето мнение върху консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност за нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тя е в съществено несъответствие с финансовия отчет, или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Ние нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и на лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет

Ръководството на групата носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСС и за такава система за вътрешен контрол, каквато то определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама, или грешка.

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира групата или да преустанови дейността ѝ, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност за това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама, или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или на грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- ✓ Идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали се дължат на измама, или на грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- ✓ Получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение за ефективността на вътрешния контрол на групата.
- ✓ Оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- ✓ Достигаме до заключение за уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база за предположението за действащо предприятие. На основата на получените одиторски доказателства ние оценяваме дали е налице съществена

несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения за способността на групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- ✓ Оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията към него, както и дали в него се представят основополагащите сделки и събития по начин, по който се постига достоверно представяне.
- ✓ Планираме и извършваме одита на групата, за да получим достатъчни и уместни доказателства за финансовата информация на дружествата или бизнес единиците в нейните рамки като база за формиране на нашето мнение върху консолидирания й финансов отчет. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на групата. Ние носим изключителна отговорност за нашето одиторско мнение.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително значимите недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме при извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към нея, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, доколкото ги има, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

1. Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Варна Риълтис - ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2025, приложен в електронния файл 894500OVYSKNPYONZM26-20251231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по

отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

Описание на предмета и приложимите критерии

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление

Ръководството на групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

Отговорности на одитора

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност за това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България - Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Изисквания за управление на качеството

Ние прилагаме Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1, който изисква да разработим, внедрим и поддържаме система за управление на качеството,

включително политики или процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите законови и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България. Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

Обобщение на извършената работа

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (ХНТМЛ) формат за отчитане на консолидирания отчет на групата, ние запазахме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- ✓ получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на групата в ХНТМЛ формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- ✓ проверихме дали приложеният ХНТМЛ формат е валиден;
- ✓ проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- ✓ оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- ✓ оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- ✓ оценяваме уместността на съотнасянето на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на групата за годината, завършваща на 31 декември 2025, върху който консолидиран финансов отчет по-горе ние изразихме неквалифицирано одиторско мнение, съдържащ се в приложения електронен файл 894500OVYSKNPYONZM26-20251231-BG-CON.zip е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента на ЕЕЕФ.

2. Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в параграф „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на консолидирания доклад за дейността и консолидираната декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази

друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища за това дали тя включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, както и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приети за приложение в България.

2.1. Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството, както и на чл. 100н., ал. 7, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

в) В консолидираната декларация за корпоративно управление за годината, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

2.2. Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на групата и средата, в която тя работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“, „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

3. Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

а) Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация за сделките със свързани лица е оповестена в пояснителни приложения 24 и 25 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че тези сделките не са оповестени в него, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

б) Изявление във връзка с чл. 100н, ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одита на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“ от настоящия одиторски доклад, включват оценяване дали консолидирания финансов отчет представя съществените

сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща към 31 декември 2025, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на базата, на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение за консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

4. Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

✓ Свраков и Милев – ООД в качеството си на одиторско дружество е избрано да извърши задължителен одит на индивидуалния и консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Варна Риълтис - ЕАД от общото събрание на акционерите, проведено на 14 февруари 2025 г., за една година.

✓ Одитът на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. представлява четвъртият пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на групата, извършен от нас.

✓ Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на Одитния комитет на групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта.

✓ Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

✓ Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо групата.

Николай Колев
Регистриран одитор

Антон Свраков
Управител

Свраков и Милев – ООД
Одиторско дружество, рег. № 087
Ул. „Сава Радулов“ № 7, ет. 2, ателие 4
Варна

9 април 2026 г.
Варна

ДО
Едноличния собственик на
Варна Риълтис – ЕАД
Варна

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Николай Иванов Колев, в качеството ми на регистриран одитор с рег. № 569 от 2001 г. от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, организиран и поддържан от Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, отговорен за одиторския ангажимент от името на одиторско дружество Свраков и Милев - ООД, с ЕИК 103611033, рег. № 087 от регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: град Варна, ул. „Сава Радулов“ № 7, ет. 2, ателие 4.

2. Антон Христов Свраков, в качеството ми на регистриран одитор и управител на одиторско дружество Свраков и Милев – ООД, декларираме, че:

Одиторското дружество Свраков и Милев беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет на Варна Риълтис – ЕАД и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата, за 2025 г., съставен съгласно Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 9 април 2026 г.

С настоящото удостоверяваме, че както е докладвано в издадения от нас на 9 април 2026 г. одиторски доклад относно консолидирания годишен финансов отчет на Варна Риълтис – ЕАД за 2025 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: *„По наше мнение, приложеният консолидиран годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на групата към 31 декември 2025 г., нейните финансови резултати от дейността, както и паричните ѝ потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (МСС).“*

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Варна Риълтис – ЕАД със свързани лица. Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в пояснителни приложения 24 и 25 към консолидирания годишен финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането

на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в параграф „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“ от одиторския ни доклад, включват оценяване дали този отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване. Това е в съответствие с приложимите изисквания на МОС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

4. В нашия одиторски доклад към консолидирания годишен финансов отчет на групата от 9 април 2026 г. ние внесохме изискващите се допълнения от аспект отговорностите на ръководството на групата и на нашите отговорности съгласно Указанията за изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България - Института на дипломираните експерт-счетоводители.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на консолидирания годишен финансов отчет на Варна Рийлтис – ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2025 с дата 9 април 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена изключително и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 9 април 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 3 от ЗППЦК.

Николай Колев
Регистриран одитор,
Отговорен за ангажимента

Антон Свраков
Регистриран одитор
Управител

9 април 2026 г.
Варна