

Консолидиран финансов отчет  
Консолидиран годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор

Варна риълтис ЕАД

31 декември 2025 г.



# Съдържание

**Консолидиран отчет за финансовото състояние**

**Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

**Консолидиран отчет за промените в собствения капитал**

**Консолидиран отчет за паричните потоци**

**Пояснения към консолидирания финансов отчет**

**Консолидиран годишен доклад за дейността**

**Декларация за корпоративно управление**

**Декларация от отговорните в рамките на емитента лица**

**Доклад на независимия одитор**

## Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г.

Активи	Пояснение №	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Дълготрайни материални активи	4	45 982	39 579
Инвестиционни имоти	6	14 560	9 892
Търговски и други вземания	10	114	150
Отсрочени данъчни активи	9	760	597
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>61 416</b>	<b>50 218</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси		70	295
Краткосрочни финансови активи	7	1 955	1 903
Търговски и други вземания	10	1 529	5 602
Предоставени търговски заеми	8	516	649
Вземания от свързани лица	25	546	5 375
Вземания, във връзка с данъци върху дохода		7	3
Пари и парични еквиваленти	11	1 059	1 016
<b>Общо текущи активи</b>		<b>5 682</b>	<b>14 843</b>
<b>Общо активи</b>		<b>67 098</b>	<b>65 061</b>

Светлана Димитрова  
Съставител: \_\_\_\_\_

Валентина Димитрова  
Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 09 април 2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

## Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение №	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	12.1	294	344
Резерви	12.2	4 290	4 195
Натрупани печалби/(непокрити загуби)		(425)	(2 716)
<b>Всичко собствен капитал за акционерите на дружеството майка</b>		<b>4 159</b>	<b>1 823</b>
Малцинствено участие		388	423
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>4 547</b>	<b>2 246</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	26 661	32 908
Дългосрочни задължения към свързани лица	25	14 361	14 153
Задължения по лизингови договори	5	5 045	-
Търговски и други задължения	15	3 122	-
Задължения към персонала и осигурителни институции	14.2	5	5
Отсрочени данъчни пасиви	9	858	368
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>50 052</b>	<b>47 434</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	13	8 021	7 461
Търговски и други задължения	15	1 355	1 441
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	2 110	6 123
Задължения по лизингови договори	5	868	31
Задължения към персонала и осигурителни институции	14.2	145	325
Задължения за данъци върху дохода		-	-
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>12 499</b>	<b>15 381</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>62 551</b>	<b>62 815</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>67 098</b>	<b>65 061</b>

Светлана Димитрова  
 Съставител: \_\_\_\_\_

Валентина Димитрова  
 Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 09 април 2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, завършваща на 31 декември 2025

	Пояснение	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от продажби	16	9 304	11 895
Други приходи	17	78	158
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	6	4 664	-
<b>Общо приходи</b>		<b>14 046</b>	<b>12 053</b>
Разходи за материали	18	(1 420)	(1 579)
Разходи за външни услуги	19	(1 426)	(1 418)
Разходи за персонала	14.1	(2 780)	(3 606)
Разходи за амортизация	4	(1 519)	(1 313)
Отчетна стойност на продадените стоки		(1 366)	(3 370)
Други оперативни разходи	20	(858)	(170)
<b>Общо разходи по икономически елементи</b>		<b>(9 369)</b>	<b>(11 456)</b>
Финансови разходи	21	(1 873)	(2 563)
Финансови приходи	21	81	306
Други финансови приходи/(разходи)	21	(207)	(126)
<b>Общо финансови приходи/(разходи)</b>		<b>(1 999)</b>	<b>(2 383)</b>
<b>Печалба/(загуба) преди облагане с данъци</b>		<b>2 678</b>	<b>(1 786)</b>
Приходи/ (Разходи) за данъци върху печалбата	22	(327)	220
<b>Нетна печалба/(загуба) за годината, принадлежаща на:</b>		<b>2 351</b>	<b>(1 566)</b>
<i>Акционерите на дружеството майка</i>		2 386	(1 522)
<i>Малцинственото участие</i>		(35)	(44)
<b>Други всеобхватни приходи и разходи</b>		-	-
<b>Общ всеобхватен доход/(загуба) за годината, принадлежаща на:</b>		<b>2 351</b>	<b>(1 566)</b>
<i>Акционерите на дружеството майка</i>		2 386	(1 522)
<i>Малцинственото участие</i>		(35)	(44)
<b>Консолидиран доход/ (загуба) на акция в лева:</b>	23	<b>83,43 лв.</b>	<b>(48,70) лв.</b>

Светлана Димитрова  
 Съставител: \_\_\_\_\_

Валентина Димитрова  
 Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 09 април 2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите в дружеството майка			Общо	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба / Натрупана загуба			
<b>Салдо към 1 януари 2025 г.</b>	<b>344</b>	<b>4 195</b>	<b>(2 716)</b>	<b>1 823</b>	<b>423</b>	<b>2 246</b>
Общ всеобхватен доход/ (загуба)	-	-	2 386	2 386	(35)	2 351
Ефект от отделящо се дружество	(50)	-	-	(50)	-	(50)
Покриване на ефект от вливащо се дружество	-	95	(95)	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>294</b>	<b>4 290</b>	<b>(425)</b>	<b>4 159</b>	<b>388</b>	<b>4 547</b>
<b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>	<b>344</b>	<b>4 307</b>	<b>(1 289)</b>	<b>3 362</b>	<b>467</b>	<b>3 829</b>
Общ всеобхватен доход/ (загуба)	-	-	(1 522)	(1 522)	(44)	(1 566)
Ефект от вливащи се дружества	-	(95)	95	-	-	-
Преоценъчен резерв на рекласифицирани активи	-	(17)	-	(17)	-	(17)
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>344</b>	<b>4 195</b>	<b>(2 716)</b>	<b>1 823</b>	<b>423</b>	<b>2 246</b>

Светлана Димитрова  
 Съставител: \_\_\_\_\_

Валентина Димитрова  
 Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 09 април 2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

## Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на 31 декември 2025 г.

	Пояснение №	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		18 472	15 456
Плащания към доставчици		(9 801)	(9 088)
Плащания към персонала и осигурителните институции		(2 865)	(3 366)
Платени данъци (без данък върху печалбата)		(1 372)	(423)
Плащания за данък върху печалбата		(91)	(79)
Други плащания от оперативна дейност, нетно		131	(85)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>4 474</b>	<b>2 415</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Плащания за дълготрайни активи		(1 449)	(98)
Предоставени заеми		(31)	(5 146)
Плащания за покупка на финансови активи		-	(233)
Възстановени предоставени заеми		3 244	9 285
Постъпления от лихви по предоставени заеми		1 089	9
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>2 853</b>	<b>3 817</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми		6 736	17 768
Плащания по получени заеми		(8 946)	(22 139)
Плащания на лихви		(1 417)	(3 154)
Плащания по емисия облигации		(3 590)	-
Постъпления по емисия облигации		-	1 590
Други постъпления/(плащания) от финансова дейност, нетно		(66)	(87)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(7 283)</b>	<b>(6 022)</b>
<b>Нетна промяна в парите и паричните еквиваленти</b>		<b>44</b>	<b>210</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на годината</b>		<b>1 016</b>	<b>806</b>
<b>Нереализирани курсови разлики от преоценка по заключителен курс</b>		<b>(1)</b>	<b>-</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	11	<b>1 059</b>	<b>1 016</b>

Светлана Димитрова  
 Съставител: \_\_\_\_\_

Валентина Димитрова  
 Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

Консолидираният финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 09 април 2026 г.

Съгласно доклад на независимия одитор

За Свраков и Милев ООД, Одиторско дружество, рег. № 087

# Пояснения към консолидирания финансов отчет

## 1. Информация за групата

Настоящият консолидиран финансов отчет представя финансовото състояние, финансовите резултати и движението на паричните потоци на „Варна риълтис“ ЕАД (дружество майка) и неговите дъщерни дружества, заедно наричани по-нататък групата. „Варна риълтис“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Държавата на учредяване и седалището на дружеството майка са в Република България, като основното място на стопанска дейност и адресът на управление са в гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2. 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 5 юли 2022 г. Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к. к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъл на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна риълтис“ ЕАД. Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на дружеството майка - [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg).

През 2025 г. и 2024 г. не са извършени промени в наименованието на „Варна риълтис“ ЕАД (дружество майка).

### 1.1. Предмет на дейност

Основната дейност на икономическата група на „Варна риълтис“ ЕАД е търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, управление, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез отдаване под наем рекламно-информационни съоръжения – външна реклама; посредничество, сделки с интелектуална собственост и други.

### 1.2. Капитал и управление

Групата е с едностепенна система на управление. Към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет групата се управлява от Съвет на директорите в състав от Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор. Средносписъчният брой на наетите лица в групата към 31 декември 2025 г. е 47 лица (към 31 декември 2024 г. е 98 лица). Към 31 декември 2025 г. мажоритарен собственик на групата „Варна риълтис“ ЕАД е „Холдинг Варна“ АД – публично дружество, акциите на което се търгуват на регулиран пазар, поради което е налице изключението на § 2, ал. 1, т. 1 от ЗМИП.

## 2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

### 2.1. Приложима обща рамка за изготвяне и представяне на финансовите отчети

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2022 г. облигационен заем и по реда на изискванията на чл. 34, ал. 6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на дружеството майка на база на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

счетоводни стандарти и приети за прилагане от Европейския съюз (МСС). Дружеството майка е изготвило и е представило своя индивидуален годишен финансов отчет към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., изготвен по реда на МСС.

Към 31 декември 2025 и 31 декември 2024 г. дружеството майка, респективно неговата група отговарят на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Съгласно Закона за счетоводството това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2025 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Голяма част от тях обаче не са приложими за дейността на групата, поради специфичните и значително по-сложните въпроси, които се третират в тях. Ръководството на групата се е съобразило с всички тези счетоводни стандарти и разяснения към тях, които са приложими към нейната дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет. Те не водят до необходимост от значими промени в прилаганата и оповестената счетоводна политика на дружеството, извън тези, които са оповестени в приложението по-нататък (вж. приложение 2.11. Функционална валута и валута на представяне).

Ръководството на групата носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет, изготвен по реда на МСС.

### **2.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от групата**

Промените в МСС, които са в сила от 1 януари 2025 г., не са оказали и не се очаква да окажат никакъв по-значим ефект върху прилаганата счетоводна политика по отношение на изготвяните от групата годишни финансови отчети. Освен това ръководството на групата не счита, че е необходимо да оповестява в консолидиранения си годишен финансов отчет наименованието на тези МСС и разяснения към тях, в които са направени промени, формално одобрени или все още неодобрени от Европейския съюз, отнасящи се до прилагането им през 2025 г. и в бъдеще, без те да се отнасят или да засягат сериозно дейността ѝ.

Подобно изброяване на наименованията на стандарти и на разяснения към тях, които не се прилагат и не се очаква това да стане по отношение на дейността на групата, би могло да доведе до неразбиране и до подвеждане на потребителите на отчетна информация от настоящия консолидиран финансов отчет.

### **2.3. Приложима мерна база**

Настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2025 г. и за 2024 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева. Закръглянето на сумите е извършено на основата на общоприетите изисквания.

#### **2.4. Оценяване по справедлива стойност**

Някои счетоводни стандарти дават възможност за приемане на подход за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви счетоводните стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар за дружествата в групата, или при липсата на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството-майка оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар, на който той се котира. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството-майка използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството-майка очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на преносната. Ръководството на групата счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

#### **2.5. 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 й ресурси и нейното бъдещо стопанско развитие, както и при необходимост, финансовата подкрепа, която може да й 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 основната на базисния счетоводен принцип за действащо предприятие.

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 2.6. Консолидация

Консолидираният годишен финансов отчет на една група включва индивидуалния финансов отчет на дружеството майка и финансовите отчети на дъщерните дружества, изготвени към 31 декември 2025 г. Всички активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци на дружествата от групата са представени като такива, които принадлежат на едно предприятие. Дъщерни дружества са тези, които се контролират от дружеството-майка. Контролът се проявява, когато дружеството майка упражнява права върху променлива възвращаемост от своето участие в дъщерното дружество и има способност да оказва влияние върху тази възвращаемост посредством властта си. Консолидираният финансов отчет е изготвен при прилагане на една и съща счетоводна политика по отношение на еднакви сделки и стопански факти от всички дружества в групата. Всички взаимни участия в капитала, както и съществените вътрешни сделки, салда и нереализирани печалби в групата са елиминирани и финансовият отчет е изготвен като е приложен методът на пълната консолидация.

Резултатите от дейността на дъщерните дружества се включват в консолидирания финансов отчет от деня на придобиване на контрол върху тях и престават да се консолидират от датата, на която този контрол бъде загубен. Ако групата загуби контрол над дъщерното дружество, всякаква инвестиция в бившето дъщерно дружество, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция в бившето дъщерно дружество към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив или където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано дружество. Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно дружество представлява разликата между сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и балансовата стойност на нетните активите на това дъщерно дружество.

### 2.7. Дъщерни дружества

Към 31 декември 2025 г., „Варна риълтис“ ЕАД притежава контролни участия в следните дружества:

- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – 50 дяла по 100 лева всеки, представляващи 100 % от капитала на дружеството (2024 г.: 100 %);
- ▶ „Атлас I“ ЕАД – 38 140 акции по 100 лева всяка, представляващи 100 % от капитала на дружеството (2024 г.: 100 %).
- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – 134 980 акции по 100 лева всяка, представляващи 95,58 % от капитала на дружеството (2024 г.: 95,58 % или 134 980 акции по 100 лева всяка).
- ▶ „Риълтис мениджмънт“ ЕАД – учредено през 2025 година в резултат на отделяне от „Варна риълтис“ ЕАД. Отделянето е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписване на 21 май 2025 година. Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 50 хил. лв. и се състои от 4 550 броя акции по 11 лева всяка. Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Варна риълтис“ ЕАД.
- ▶ „М-Фуд-Варна“ ЕООД – след взето решение от Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД, на 5 юли 2024 г. в Търговски регистър към Агенция по вписванията е вписано преобразуване чрез извършване на вливане на „М-Фуд-Варна“ ЕООД във „Варна риълтис“ ЕАД в условията на пълно универсално правопримемство.

Основната дейност на дъщерното дружество „Джинджърс“ ЕООД е управление на кафе клубове и магазини от веригата „Джинджърс кафе“ и отдаване под наем на собствени активи.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

Основната дейност на дъщерно дружество „Атлас I“ ЕАД е свързана с хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството е собственик и генерира приходи от туристически услуги от експлоатацията на х-л „Атлас“ в к. к. „Златни пясъци“. Дейността е със сезонен характер, концентрирана през летния туристически сезон.

Основната дейност на дъщерно дружество „Астера Първа Банско“ АД е свързана с хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти. Дейността е със сезонен характер. Дружеството е собственик на Апартamentен туристически комплекс „Астера Банско“ в гр. Банско местност Грамадето, ул. „Стражите“ № 8. Комплексът е с три корпуса, в които са разположени хотелска част, обособени части от апартamentен хотел и конферентен блок. Хотелската база отговаря на категоризация „4 звезди“. Заведенията за хранене – ресторант и лоби бар, са три звездни. В хотелския комплекс е изграден уникален Аква парк, който благоприятства развитието на СПА туризъм. Комплексът разполага с боулинг зала, външен и вътрешен басейн. След обявяване на извънредната епидемична обстановка от COVID-19 в страната и въведените във връзка с нея ограничения в туристическия бранш, хотелът не работи от март 2020 г. Дружеството генерира приходи от наем на търговски помещения. На 29 септември 2025 година е взето решение за второ вътрешногрупово реструктуриране чрез вливане на „Астера Първа Банско“ АД в „Атлас I“ ЕАД - дъщерни дружества, съставен е и е подписан Договор за преобразуване със същата дата (виж също пояснение 34).

На 17 март 2025 година е взето решение за вътрешногрупово реструктуриране чрез отделяне на ново дъщерно дружество от „Варна риълтис“ ЕАД, като е изготвен и публикуван план за преобразуване в Търговски регистър към Агенция по вписванията. На 21 май 2025 година е извършено вписване на отделянето в Търговски регистър към Агенция по вписванията и съответно е факт новото дъщерно дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД. Дружеството е с предмет на дейност придобиване, управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост и комисионни, счетоводни и консултантски услуги, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни отчети по реда на закона за счетоводството, информационни, програмни и рекламни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

### **2.8. Асоциирани дружества**

Асоциирани са тези дружества, в които групата упражнява значително влияние, но не и контрол върху финансовата и оперативна дейност. Асоциираните дружества се отчитат и се представят в консолидирания финансов отчет, като се прилага капиталовият метод (консолидация на един ред). В консолидирания годишен финансов отчет са включени делът на групата, съобразен с участието ѝ в приходите и разходите на асоциираните дружества към края на отчетния период. Към 31 декември 2025 г. групата няма участие в асоциирани дружества.

### **2.9. Малцинствено участие**

Малцинственото участие е онази част от нетните активи и нетния финансов резултат за периода на съответното дъщерно дружество, които не са пряко или косвено притежание на групата.

### **2.10. Сравнителни данни**

Съгласно българското счетоводно законодателство и регламентираните за приложение МСС, финансовата година приключва към 31 декември и търговските дружества са длъжни да представят годишни финансови отчети към същата дата, заедно със сравнителни данни към тази дата за предходната година.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

В случай че групата е извършила промени в счетоводната си политика, които са приложени ретроспективно или ако е извършило преизчисления или рекласификации на отделни пера, то представя сравнителни данни за два предходни отчетни периода в консолидирания отчет за финансовото състояние и съответстващите му пояснителни приложения както следва:

- ▶ към края на предходния отчетен период;
- ▶ към началото на най-ранния сравним период.

В останалите елементи на консолидирания финансов отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

### **2.11. Функционална валута и валута на представяне**

#### **2.11.1. Функционална валута и валута на представяне към 31 декември 2025**

Функционалната валута на групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути като използва курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителният обменен курс на БНБ. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне във финансовите отчети на групата също е българският лев.

#### **2.11.2. Функционална валута и валута на представяне, считано от 1 януари 2026 г.**

В съответствие с изискванията на съответните регламенти и другите нормативни актове на Европейския съюз, считано от 1 януари 2026 г. (дата на въвеждане), валутата на Република България става еврото. Затова, считано от тази дата, за счетоводни цели, функционалната валута и валутата на представянето във финансовите отчети на групата е еврото. Съгласно изискванията на Закона за въвеждане на еврото в Република България групата следва да превалутира стойността на всички свои позиции, изразени в хиляди левове в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2025 г., в хил. евро, като приложи официалния валутен курс и правилата за закръгляне, които са визирани в този закон. Превалутиранията в евро салда към 31 декември 2025 г. стават встъпителни начални остатъци по всички счетоводни сметки, за които групата е предоставило обобщена отчетна финансова информация към 31 декември 2025 г. Ръководството на групата е направило съответните превалутирания и е настроило по подходящ начин своите счетоводни и контролни системи, така че неговият консолидиран финансов отчет към 31 декември 2026 г. да бъде представен в евро. Настоящият консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г. е последният, който е изготвен и представен в хил. левове. Превалутиранията в хил. евро отчетни данни за 2025 г. следва да бъдат представени като сравнителна информация в първия консолидиран финансов отчет на групата към 31 декември 2026 г., изготвен в хил. евро.

### **3. Резюме на прилаганата счетоводна политика**

#### **3.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно изискванията на МСС. Конкретните бази за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет. МСС изискват при изготвянето на финансовите отчети да бъдат са използвани различни счетоводни приблизителни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

#### **3.2. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Възнаграждението в една бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от групата. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им. Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на групата. За всяка бизнес комбинация групата оценява малцинственото участие в придобиваното дружество или по справедлива стойност, или по пропорционалния му дял в разграничимите активи и пасиви. Репутацията, ако такава се установи, представлява превишението на платеното възнаграждение над справедливата стойност на разграничимите активи и пасиви към датата на придобиването. Репутация се представя като неамортизируем нетекущ актив, не се амортизира, но ежегодно се тества за обезценка. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите активи и пасиви над възнаграждението по сделката се начислява като приход в периода на придобиването.

#### **3.3. Отчитане по сектори**

Секторът е разграничим компонент на групата, който се отнася до предоставяне на свързани продукти или услуги (бизнес сектор), или до предоставянето на продукти или услуги в рамките на определена икономическа среда (географски сектор). При отчитането по сектори групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет. Ръководството определя оперативните сектори на базата на основните продукти и услуги, които групата предлага, определени както следва:

- ▶ Туристически услуги.
- ▶ Недвижими имоти.

Тъй като сектор Недвижими имоти не отговаря на количествените прагове, изискващи се по реда на МСФО 8 Оперативни сегменти за признаването му като такъв, ръководството на групат

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

а е преценило, че представянето на секторна информация в настоящия консолидиран финансов отчет не е уместно.

### **3.4. Приходи**

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги от всеки един бизнес сегмент на групата. За да определи дали и как да признае приходи, групата използва следните 5 стъпки:

- 1) Идентифициране на договора с клиент.
- 2) Идентифициране на задълженията за изпълнение.
- 3) Определяне на цената на сделката.
- 4) Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение.
- 5) Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти. Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

#### **3.4.1. Продажба на стоки**

Продажбата на стоки включва продажба основно на храни и напитки, стоки и материали. Приход се признава, когато дружество от групата е прехвърлило на купувача контрола върху предоставените стоки. Счита се, че контролът се прехвърля на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

#### **3.4.2. Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от групата, включват предоставяне на туристически услуги – хотелски и ресторантьорски, отдаване под наем на недвижими имоти и рекламни площи върху рекламни съоръжения. Някои от туристическите услуги се предоставят както самостоятелно, така и в комбинация (в пакет) с допълнителни (съпътстващи) услуги. Ръководството е направило анализ и е определило, че тези допълнителни услуги не са разграничими от основната услуга и следователно двете услуги заедно са едно задължение за изпълнение, тъй като дружествата от групата не продават допълнителните услуги отделно и те не могат да бъдат извършени от друга страна. Следователно клиентът не може да се възползва от допълнителните услуги самостоятелно (такива, каквито са или с други леснодостъпни ресурси). Допълнително тези допълнителни услуги са взаимосвързани с основната услуга и заедно представляват една интегрирана услуга. Приход се признава с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения. При признаване на приходите от предоставяне на рекламни площи, групата прилага метод за измерване на напредъка, отчитащ вложените ресурси. Групата разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката. При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, включващо ценови отстъпки, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива). В договорите на групата са налице отстъпки, които клиентът получава при продажбата и се отчитат в намаление на общата цена. Всички отстъпки се отчитат в намаление на приходите от продажби.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### **3.4.3. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в периода на възникване на правото за получаването им.

### **3.4.4. Приходи от правителствени дарения**

Първоначално те се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че групата ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети групата за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите.

Финансиране, целящо да компенсира групата за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

### **3.4.5. Други приходи**

Други приходи, включват операции, които са инцидентни спрямо основните дейности на групата и са приходи или доходи, които се признават по силата на други стандарти и са извън обхвата на МСФО 15 Приходи от клиенти.

### **3.5. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се начисляват текущо при ползването на услугите или на датата на възникването им. Групата отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в периода на възникването им като не се очаква да бъдат възстановени или времето на разсрочването им е до една година.

### **3.6. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Разходите по заеми основно представляват лихви и се начисляват като разход за периода, в който са възникнали.

### **3.7. Дълготрайни нематериални активи**

Дълготрайните нематериални активи включват права върху собственост, програмни продукти и други. Те първоначално се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива. Остатъчната стойност и полезният живот на нематериалните активи се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата. Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на програмните продукти и другите амортизируеми нематериални дълготрайни активи от 2 до 10 години. Печалбата или загубата от продажбата на нематериални активи се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на активите. Избраният праг на същественост за нематериалните активи на групата е в размер на 500 лв., а считано от 01 януари 2026 година – 350 евро.

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 3.8. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние. Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Последващите разходи, свързани с определен дълготраен материален актив се прибавят към неговата балансова стойност, когато е вероятно групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената му ефективност. Всички други последващи разходи се начисляват като текущи за разход за периода, в който са направени. Остатъчната стойност и полезният живот на имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата. Дълготрайните материални активи, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък. Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| ▶ Сгради                   | 25 години   |
| ▶ Обзавеждане и оборудване | 2-15 години |
| ▶ Машини и съоръжения      | 2-50 години |
| ▶ Транспортни средства     | 4-10 години |
| ▶ Компютърна техника       | 2-5 години  |
| ▶ Други                    | 2-15 години |

Печалбата или загубата от продажбата на дълготраен материален актив определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата му стойност и се начислява текущо за периода, в който е възникнала. Избраният праг на същественост за имоти, машини и съоръжения на групата е в размер на 500 лв., а считано от 01 януари 2025 година – 350 евро.

### 3.9. Отчитане на лизинговите договори

#### Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, групата извършва три основни преценки:

- ▶ дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- ▶ групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- ▶ групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

#### Оценяване и признаване на лизинг от групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга). Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати - края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват. На началната дата на лизинговия договор групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на групата. За да определи диференциалния лихвен процент, групата:

- ▶ използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране;
- ▶ използва лихвен процент състоящ се от безрисковия лихвен процент и надбавка отразяваща кредитния риск свързан с групата и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че групата ще упражни тези опции. След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания. Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула. Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

### **Групата като лизингодател**

Като лизингодател, групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг. Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на групата. Приходите от оперативни лизингови договори се начисляват като текущи в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период. Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

### **3.10. Тестове за обезценка на дълготрайните активи и активите с право на ползване**

При изчисляване размера на обезценката групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Единиците, генериращи парични потоци, към които са отнесени нематериални активи с неограничен полезен живот се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. Тя е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. С изключение на репутацията за всички други активи на групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

### **3.11. Инвестиционни имоти**

Групата отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Инвестиционните имоти се оценяват последващо по справедлива стойност, като се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се начислява като текущ приход или разход за периода. Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност. Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.12. Финансови инструменти**

#### **3.12.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент. Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят. Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

#### **3.12.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15. В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- ▶ дългови инструменти по амортизирана стойност;
- ▶ финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- ▶ финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- ▶ бизнес моделът на групата за управление на финансовите активи;
- ▶ характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **3.12.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

#### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- ▶ групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- ▶ съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните средства, търговските и други вземания, вземанията от свързани лица.

#### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

### **3.12.4. Обезценка на финансовите активи**

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“. Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват търговски вземания, заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента. При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- ▶ финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- ▶ финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- ▶ Фаза 3 обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на групата не попада в тази категория с изключение на просрочени вземания над 365 дни.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

### **Търговски и други вземания**

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. Групата обезценява със 100 % стойностите, които са просрочени с повече от 365 дни.

### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

### **3.12.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения. Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент). Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### **3.13. Материални запаси**

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от отчетната и нетната им реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката. Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването. Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност. При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

### **3.14. Данъци върху печалбата**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал. Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемата печалба. Изчисляването на текущия данък е базирано на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период. Отсрочените данъци се изчисляват по балансовия метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период. Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер. Отсрочени данъчни активи се признават до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато съответното дружество има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другите всеобхватни приходи или разходи или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава за тяхна сметка.

### **3.15. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти на групата се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца. Депозити над 3 месеца се отчитат като парични еквиваленти, когато няма значителен риск от промяна на стойността на депозитите, групата може да разполага с тях през срока на сключените с банковите институции договори и да удовлетворява ликвидните си нужди без риск от загуба на стойността им.

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### **3.16. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба**

Когато групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в консолидирания отчет за финансовото състояние. Пасивите се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в консолидирания отчет за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване. Активите, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като такива и справедливата им стойност, намалена с разходите по продажбата им. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

### **3.17. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на дружеството майка отразява номиналната стойност на емитираните акции. Премийният резерв включва премии, получени при емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения. Другите резерви включват законови резерви, общи резерви и резервите от преоценки на нефинансови активи. Натрупаната загуба включва отрицателния текущ финансов резултат и непокрита загуба от минали години. Всички сделки със собствениците в качеството им на такива са представени отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

### **3.18. Краткосрочни и пенсионни възнаграждения на служителите**

Краткосрочните задължения към персонала включват задължения за заплати и социални осигуровки, както и краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски. Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски се представят по недисконтирана стойност, която съответното дружество от групата очаква да изплати. Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата има правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“ на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

### **3.19. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите

## Варна Риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен. Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка към този момент. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

### Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу.

#### 3.19.1. Приходи

Прилагането на МСФО 15 изисква групата да направи определени преценки относно сумата на прихода и относно времето на признаване на прихода. Тези преценки се отнасят до:

- ▶ Определяне на момента на удовлетворяване на задълженията за изпълнение.
- ▶ Определяне на стойностите, разпределени към задълженията за изпълнение.
- ▶ Принципал или агент.

Групата е направила следните преценки и допускания, които оказват съществено влияние върху определянето на размера и времето на признаване приходите от договори с клиенти:

- ▶ Определяне на времето за удовлетворяване на задълженията и момента на изпълнение на задълженията за изпълнение.

Групата удовлетворява задължения за изпълнение по договорите с клиенти „с течение на времето“. По договорите за сервизно обслужване, групата прехвърля контрола върху услугите с течение на времето и следователно удовлетворява задължението за изпълнение и признава приходи с течение на времето.

- ▶ Разпределяне на възнаграждението към задълженията за изпълнение.

За повечето договори има фиксирана цена за всеки договор, като се отчитат и отстъпките предоставени на клиента. Групата е в състояние да определи разпределението на общата цена на договора за всеки обект на база на обхвата на услугите по договора, които формират задълженията за изпълнение.

- ▶ Принципал или агент.

Групата е направила преценка по МСФО 15, че тя е принципал при продажби на рекламни, информационни, технически и образователно услуги. Следователно, приходите от тези дейности са представени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на „брутна“ база.

#### 3.19.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на очакванията на ръководството. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

### **3.19.3. Срок на лизинговите договори**

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен). За лизинг на офиси и медийни студия обикновено следните фактори са най-подходящи:

- ▶ значителни санкции за прекратяване (или за неудължаване), обикновено групата е сигурна, че ще удължи (или няма да прекрати);
- ▶ ако се очаква подобрения на лизинговите права да имат значителна остатъчна стойност, обикновено групата с разумна сигурност ще удължи срока на договора (или няма да прекрати);
- ▶ в други случаи групата преразглежда и други фактори, включително историческата продължителност на лизинга и разходите и измененията в бизнеса, необходими за замяна на лизинговия актив.

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

### **3.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания при признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството. Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **3.20.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци, съответното ръководство прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на групата през следващата отчетна година.

#### **3.20.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови и финансови активи. Справедливата стойност се определя от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит подходящи за характера на активите, базирайки се на доказателства за пазарните условия. При прилагане на техники за оценяване се използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването. Когато липсват приложими пазарни данни, се използва най-добрата оценка на ръководството на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха

## **Варна Риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

### **3.20.3. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите при една бизнес комбинация са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията/печалбата от бизнес комбинацията.

### **3.20.4. Полезен живот на амортизируеми активи**

Ръководството на групата преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на програмни продукти и компютърно оборудване.

### **3.20.5. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на групата и всички парични потоци, които групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

25

**4. Дълготрайни материални активи**

Дълготрайните материални активи на групата включват земи, сгради, обзавеждане, съвърно оборудване, съоръжения, компютърна техника и транспортни средства. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Обзавеждане и инвентар	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Активи в процес на изграждане	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>									
Салдо към 1 януари 2025 г.	6 843	36 595	4 172	1 508	10	353	3 982	549	54 012
Новопридобити активи	-	-	74	5	-	-	6 255	1 570	7 904
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	(3 982)	-	(3 982)
Рекласификация към текущи активи	-	-	-	-	-	-	-	(120)	(120)
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>6 843</b>	<b>36 595</b>	<b>4 246</b>	<b>1 513</b>	<b>10</b>	<b>353</b>	<b>6 255</b>	<b>1 999</b>	<b>57 814</b>
<b>Амортизация</b>									
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(5 664)	(3 364)	(1 104)	(10)	(321)	(3 970)	-	(14 433)
Амортизация	-	(371)	(234)	(65)	-	(4)	(845)	-	(1 519)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	-	-	-	4 120	-	4 120
<b>Салдо към 31 декември 2025 г.</b>	<b>-</b>	<b>(6 035)</b>	<b>(3 598)</b>	<b>(1 169)</b>	<b>(10)</b>	<b>(325)</b>	<b>(695)</b>	<b>-</b>	<b>(11 832)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025 г.</b>	<b>6 843</b>	<b>30 560</b>	<b>648</b>	<b>344</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>5 560</b>	<b>1 999</b>	<b>45 982</b>

25

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

26

	Земя	Сгради	Обзавеждане и инвентар	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Активи в процес на изграждане	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>									
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 848	36 031	4 117	1 514	18	353	3 893	549	53 323
Новопридобити активи	-	-	74	9	-	-	-	-	83
Прехвърляне на активи	(5)	564	(19)	(15)	(8)	-	89	-	606
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>6 843</b>	<b>36 595</b>	<b>4 172</b>	<b>1 508</b>	<b>10</b>	<b>353</b>	<b>3 982</b>	<b>549</b>	<b>54 012</b>
<b>Амортизация</b>									
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(5 295)	(3 149)	(1 046)	(18)	(314)	(3 342)	-	(13 164)
Амортизация	-	(371)	(234)	(73)	-	(7)	(628)	-	(1 313)
От прехвърлянето на активи	-	2	19	15	8	-	-	-	44
<b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>	<b>-</b>	<b>(5 664)</b>	<b>(3 364)</b>	<b>(1 104)</b>	<b>(10)</b>	<b>(321)</b>	<b>(3 970)</b>	<b>-</b>	<b>(14 433)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>6 843</b>	<b>30 931</b>	<b>808</b>	<b>404</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>12</b>	<b>549</b>	<b>39 579</b>

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, е извършен преглед за обезценка на дълготрайните материални активи от ръководството на групата и не са установени индикатори за това, че посочените балансови стойности надвишават тяхната възможна възстановима стойност.

26

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

**5. Задължения по договори за оперативен лизинг**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	5 045	-
Задължения по лизингови договори – текуща част	868	31
<b>Задължения по лизингови договори</b>	<b>5 913</b>	<b>31</b>

Групата наема търговски помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние, като актив с право на ползване и задължение по лизинг.

	<b>Бъдещи дължими минимални лизингови плащания</b>						
	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	След 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>31 декември 2025 г.</b>							
Лизингови плащания	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	6 300
Финансови разходи	(182)	(155)	(128)	(100)	(71)	(42)	(678)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>868</b>	<b>895</b>	<b>922</b>	<b>950</b>	<b>979</b>	<b>1 008</b>	<b>5 622</b>
<b>31 декември 2024 г.</b>							
Лизингови плащания	34	-	-	-	-	-	34
Финансови разходи	(3)	-	-	-	-	-	(3)
<b>Нетна настояща стойност</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>

**Лизингови плащания, които не се признават като пасив**

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им. Разходите за 2025 г. , свързани с краткосрочни и променливи лизингови плащания, които не са включени в оценката на задълженията по лизингови договори, са в размер на 189 хил. лв. (2024 г.: 192 хил. лв.).

Разходите за лихви по лизингови договори, включени във финансовите разходи за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. са 156 хил. лв. (2024 г.: 26 хил. лв.).

**6. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти на групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала и се отдават под наем, като те могат да бъдат представени, както следва:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 1 януари	9 892	10 471
Новопридобити инвестиционни имоти чрез последващи разходи	4	-
Преоценка на инвестиционни имоти	4 664	-
Прехвърлени инвестиционни имоти в сгради за собствени нужди	-	(584)
Прехвърляне на земя в инвестиционни имоти	-	5
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>14 560</b>	<b>9 892</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

Към 31 декември 2025 г. инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на групата по справедлива стойност, определена на база оценки, изготвени от независими оценители, притежаващи правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, съгласно Закона за независимите оценители. Приходите от преценка на инвестиционни имоти за 2025 г. са в размер на 4 664 хил.лв.

Съгласно последни оценки, във връзка с определянето справедливата стойност на инвестиционните имоти, същите са оценени на 14 560 хил. лв. (към 31 декември 2024 г.- 9 892 хил. лв.).

Инвестиционните имоти с преносна стойност към 31 декември 2024 г. в размер на 1 325 хил. лв. са заложили като обезпечение по банкови заеми (2024 г. – 4 333 хил. лв.). След взето решение на мажоритарния собственик на капитала на групата, на 28 февруари 2025 година е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 години. Приходите от учредяване право на ползване през 2025 година, заедно с приходите от отдаване под наем на инвестиционни имоти, са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“ и са в размер на 706 хил. лв.

### 7. Краткосрочни финансови активи

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към краткосрочни финансови активи – акции, държани за търгуване в оборотен портфейл:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 955	1 903
- Акции, които не се търгуват на фондова борса	-	-
	<b>1 955</b>	<b>1 903</b>

Групата притежава ценни книжа - акции в търговски дружества, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки към 31 декември 2025 г.

Към 31 декември 2025 г. по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа са заложили като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор.БГ“ АД.

### 8. Предоставени търговски заеми

Групата има предоставени търговски заеми със срок на погасяване до края на 2025 г. при пазарни лихвени нива:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Предоставени търговски заеми, нетно след обезценка, в това число:		
- главници по предоставени заеми	405	524
- лихви по предоставени заеми	111	125
	<b>516</b>	<b>649</b>

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

**9. Отсрочени данъчни активи и пасиви**

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Други изменения за сметка на капитала	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Отсрочени данъчни активи</b>				
Търговски и други вземания	(71)	-	25	(46)
Краткосрочни финансови активи	(105)	-	(72)	(177)
Данъчни загуби	(190)	-	(43)	(233)
Лихви в регулация	(6)	-	(8)	(14)
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>				
Краткосрочни финансови активи	23	-	3	26
Имоти, машини и съоръжения	(216)	-	(69)	(285)
Инвестиционни имоти	345	-	487	832
Краткосрочни пасиви и задължения	(9)	-	4	(5)
	<b>(229)</b>		<b>327</b>	<b>98</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(597)			(760)
Отсрочени данъчни пасиви	368			858
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>(229)</b>			<b>98</b>

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Други изменения за сметка на капитала	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Отсрочени данъчни активи</b>				
Търговски и други вземания	(89)	-	18	(71)
Краткосрочни финансови активи	(107)	-	2	(105)
Данъчни загуби	(137)	-	(53)	(190)
Лихви в регулация	(3)	-	(3)	(6)
<b>Отсрочени данъчни пасиви</b>				
Краткосрочни финансови активи	-	-	23	23
Имоти, машини и съоръжения	12	-	(228)	(216)
Инвестиционни имоти	347	-	(2)	345
Краткосрочни пасиви и задължения	(11)	-	2	(9)
	<b>12</b>		<b>(241)</b>	<b>(229)</b>
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(347)			(597)
Отсрочени данъчни пасиви	359			368
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>12</b>			<b>(229)</b>

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

**10. Търговски и други вземания**

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски вземания, нетно	100	61	-	-
Вземания от финансираня	-	5	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	10	4 206	-	-
Вземания по договори за покупко-продажба на акции	1 103	954	-	-
<b>Финансови активи</b>	<b>1 213</b>	<b>5 226</b>	-	-
Предплатени разходи	70	144	114	150
Предоставени аванси	6	24	-	-
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху печалбата)	95	24	-	-
Предоставени гаранции	-	108	-	-
Други вземания	145	76	-	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>316</b>	<b>376</b>	<b>114</b>	<b>150</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>1 529</b>	<b>5 602</b>	<b>114</b>	<b>150</b>

Търговските вземания на групата са краткосрочни и са свързани с вземанията от продажби на рекламни услуги, не са лихвоносни и обикновено са с от 30 до 60-дневен срок на погасяване. Вземанията по договори за покупко-продажба на акции в размер на 1 103 хил.лв. нетно след обезценка са с едногодишен срок на погасяване и не са обезпечени.

Нетната стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски вземания, бруто	132	134
Обезценка на търговски вземания	(32)	(73)
<b>Търговски вземания, нетно</b>	<b>100</b>	<b>61</b>

Всички търговски и други финансови вземания на групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база. Изменението в обезценката на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(73)	(78)
Отписани суми (несъбираеми)	1	14
Възстановена загуба от обезценка	40	-
Загуба от обезценка	-	(9)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(32)</b>	<b>(73)</b>

Предплатените разходи представляват основно предплатени застрахователни полици, които ще бъдат признати през следващите отчетни периоди. Нетната балансова стойност на всички други нетърговски вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	848	1 009
- евро	211	6
Блокирани парични средства и еквиваленти	-	1
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 059</b>	<b>1 016</b>

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена.

### 12. Собствен капитал

#### 12.1. Акционерен капитал

В началото на отчетния период, Варна риълтис ЕАД е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лв., който се състои от 31 250 броя обикновени акции с номинална стойност 11 лв. за всяка. На 21 май 2025 година е извършено вписване на отделянето на новото дъщерно дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД в Търговски регистър към Агенция по вписванията. С оглед привеждане на регистрирания капитал на Варна риълтис ЕАД в съответствие с изискванията на Търговския закон в резултат на взетото решение за отделяне и като се взема предвид чистата стойност на имуществото, оставащо в дружеството след преобразуването – считано от датата на вписване на преобразуването в Търговски регистър към Агенция по вписванията - 21 май 2025 г., регистрираният капитал на Варна риълтис ЕАД е намален от 343 750 лева на 293 700 лева чрез обезсилване на 4 550 броя от записаните акциите. Съответно регистрираният капитал на отделеното дъщерно дружество – Риълтис мениджмънт ЕАД, се състои от 4 550 броя акции по 11 лева всяка или общо в размер на 50 050 лева. Регистрираният капитал на Варна риълтис ЕАД към 31 декември 2025 е в размер разпределен в 26 700 акции с номинална стойност 11 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала на Варна риълтис ЕАД съответно към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. е Холдинг Варна АД.

#### 12.2. Резерви

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Законови резерви	31	31
Други резерви	4 259	4 164
Преоценен резерв	-	-
<b>Общо други резерви</b>	<b>4 290</b>	<b>4 195</b>

Законови резерви в размер на 31 хил. лв. (31.12.2024 г.: 31 хил. лв.) са формирани при разпределение на печалбите, надхвърлящи законоустановения минимум за заделянето им. Източници за формиране на законовите резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, които се заделят докато законовите резерви не достигнат една десета или по-голяма част от капитала. Законите резерви могат да бъдат използвани за покриване на загуби от текущия и предходни отчетни периоди.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

На събрание на Съвета на директорите на Дружеството от 14 февруари 2025 година е взето решение да се разпредели печалба в размер на 95 хил. лв. за покриване на отрицателни резерви от извършено вливане на „М-Фуд-Варна“ ЕООД през 2024 г. В резултат на това Други резерви към 31 декември 2025 година са в размер на 4 259 хил.лв.

В резултат на рекласификация на Инвестиционни имоти в Имоти, машини и съоръжения, през 2024 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 17 хил. лв.

### 13. Дългосрочни и краткосрочни заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Главници по облигационна емисия	2 000	3 590	6 000	8 000
Лихви по облигационна емисия	8	11	-	-
Главници по получени банкови кредити	2 901	3 134	20 685	24 954
Сkonto банкови кредити	-	-	(24)	(46)
Лихви по получени банкови кредити	17	25	-	-
Други заеми и лихви по тях	735	701	-	-
Главници по получени търговски заеми	2 360	-	-	-
Лихви по получени търговски заеми	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>8 021</b>	<b>7 461</b>	<b>26 661</b>	<b>32 908</b>

Всички заеми са деноминирани в български левове.

#### 13.1. Задължения по облигационен заем

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на Варна Реалтис ЕАД от 20 декември 2021 г. е издадена емисия облигации на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 23 от Устава на дружеството.

Параметрите на облигационната емисия към 31 декември 2025 година са следните:

- Емитент, издател на емисията – Варна Риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 21.12.2021 година;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лева;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 96 месеца с три годишен гратисен период за главницата;
- Валута - лева;
- Лихва – сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Обезпечение – застраховка в полза на облигационерите за всички плащания на главница и лихва за срока на заема.

## **Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

С решение на Управителния съвет на едноличния собственик на капитала от 15.04.2024 г. е емитирана втора по ред емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации от „Варна риълтис“ ЕАД. Размерът на облигационната емисия – 20 000 000 лева при 20 000 броя облигации и срок на емисията – 96 месеца с две годишен гратисен период за главницата. На 5 февруари 2025 година е издаден акт за deregистрация от Централен депозитар АД.

През 2025 г. са направени плащания по облигационните емисии в размер на общо 3 907 хил. лв., в това число – за лихви в размер на 317 хил.лв. (през 2024 година – 481 хил.лв. лихвени плащания). Към 31 декември 2025 година задължението по първата облигационна емисия е в размер на 8 000 хил.лв., в това число текуща част – 2 000 хил.лв.

### **13.2. Получени банкови заеми**

През 2021 г. Групата е сключила договори с търговски банки, със средства от които е придобила недвижим имот – земя и сграда, класифицирани като инвестиционни имоти. След взето решение на едноличния собственик на капитала на Варна риълтис ЕАД, на 28 февруари 2025 година е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 години. С получените средства от сключена сделка по учредяване право на ползване и е погасен предсрочно банковия кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план. В резултат на това към 31 декември 2025 г. групата няма задължения по гореописаните банкови кредити (към 31.12.2024 – краткосрочни задължения 235 хил. лв. и нетекущи задължения в размер на 1 369 хил. лв.)

Групата има сключени договори за инвестиционни кредити с две търговски банки. Към датата на финансовия отчет, договореният лихвен процент е сбора от приложим лихвен индекс и надбавка. Към 31 декември 2025 година краткосрочните задължения по същите са в размер на 2 918 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. – 2 899 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 20 661 хил. лв. (към 31 декември 2024 г. – 23 585 хил. лв.) с падеж януари 2027 година. Задълженията и по двата кредита са обезпечено с гаранции от свързани лица, учредяване на залог върху настоящи и бъдещи вземания, както и залог на търговските предприятия на дружествата, включващ залог на притежаваните имоти, машини и оборудване.

### **13.3. Други заеми**

Групата има сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 31 декември 2025 година е в размер на 725 хил. лв. (към 31 декември 2024 година - 701 хил. лв.). Дължимата е лихва в размер до 4,5% годишно.

### **13.4. Получени търговски заеми**

Групата има сключен договор с търговски дружество за получен търговски заем в размер на 2 360 хил.лв. със срок на погасяване 31 декември 2026 година и при пазарни лихвени нива. Заемът не е обезпечен.

## Варна риѝлтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 14. Възнаграждения на персонала

#### 14.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала в групата включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за заплати	(2 218)	(2 928)
Разходи за социални осигуровки	(369)	(445)
Други социални разходи за персонала	(193)	(233)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(2 780)</b>	<b>(3 606)</b>

#### 14.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

Задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Провизии за пенсионни задължения	5	5
<b>Нетекущи задължения към персонал и осигурители</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения към персонала за възнаграждения	73	183
Други краткосрочни задължения към персонала	44	93
Задължения към осигурителни предприятия	28	49
<b>Текущи задължения към персонала</b>	<b>145</b>	<b>325</b>
<b>Общо задължения към персонала</b>	<b>150</b>	<b>330</b>

Текущите задължения към персонала представляват задълженията за трудови възнаграждения към края на отчетния период - 31 декември, които са уредени до датата на издаване на консолидирания финансов отчет.

Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 Доходи на наети лица на служители, които са в пенсионна възраст и задължението е посочено като нетекущо. Поради ниската средна възраст на персонала, и липсата на такъв за пенсиониране през следващите пет години, дружествата от групата не са начислявали друго правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране на база прогнозни плащания за следващите пет години.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 15. Търговски и други задължения

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски задължения	154	161	-	-
Задължения по договори за покупка на ценни книжа	-	-	-	-
Други финансови пасиви	2	2	-	-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>156</b>	<b>163</b>	-	-
Приходи за бъдещи периоди	211	122	3 122	-
Получени аванси от клиенти	912	1 125	-	-
Данъчни задължения	63	30	-	-
Начислени разходи	13	1	-	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 199</b>	<b>1 278</b>	<b>3 122</b>	-
<b>Общо търговски и други задължения</b>	<b>1 355</b>	<b>1 441</b>	<b>3 122</b>	-

Приходите за бъдещи периоди, представени в счетоводния баланс се формират от

- учреденото право на ползване в полза на трето лице, което съгласно условията на договора, е предплатило изцяло получените права за срока на ползването им, а именно – 28 февруари 2042 г. Частта от тях, която следва да се признае през 2026 година, в размер на 206 хил. лв. е представена в текущите пасиви, а нетекущата част е в размер на 3 122 хил.лв.;
- предплатена реклама в размер на 5 хил. лв.

Балансовата стойност на получените аванси се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 16. Приходи от продажби

Приходите от продажби по вид на услугата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Продажби на стоки	3 591	7 576
Хотелски услуги	3 590	3 324
Наеми и експлоатация на недвижими имоти	746	593
Реклама	195	188
Консултантски услуги и комисионни	964	1
Други приходи от продажби	218	213
	<b>9 304</b>	<b>11 895</b>

### 17. Други приходи

Другите приходи на групата включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от финансираня	16	56
Отписани задължения	13	23
Други приходи, несвързани с продажби	49	79
	<b>78</b>	<b>158</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Електроенергия	(332)	(456)
Храни и напитки	(747)	(646)
Стопански материали	(100)	(156)
Горива	(38)	(60)
Вода	(80)	(89)
Офис консумативи и почистващи материали	(47)	(47)
Технически консумативи за ремонт и поддръжка	(28)	(43)
Дълготрайни активи под стойностния праг	(32)	(62)
Други разходи за материали	(16)	(20)
	<b>(1 420)</b>	<b>(1 579)</b>

### 19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Разходи за наеми и експлоатационни разходи	(214)	(220)
Разходи за консултантски и административни услуги	(214)	(175)
Разходи за реклама	(201)	(161)
Разходи за правни и консултантски услуги	(79)	(134)
Разходи за комисионни от продажби	(130)	(130)
Разходи за ремонт и поддръжка	(134)	(117)
Разходи за транспортни услуги	(127)	(117)
Разходи за почистване и пране	(80)	(83)
Разходи за абонаментни такси	(57)	(83)
Разходи за застраховки	(41)	(30)
Разходи за анимационни програми	(25)	(29)
Разходи за лицензии и категоризации	(11)	(13)
Разходи за охрана	(1)	(12)
Разходи за телефони	(10)	(10)
Други разходи	(102)	(104)
	<b>(1 426)</b>	<b>(1 418)</b>

Разходите за одиторски услуги на индивидуалния отчет на дружеството майка и на консолидирания отчет на групата за 2025 г. са в размер на 10 хил. лв. (за 2024 г. – 9 хил. лв.) През годината одиторите на групата не са предоставяли данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 20. Други разходи

Другите разходи на групата включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
(Разходи за)/приходи от обратно проявление на обезценка на вземания, нетно	(546)	112
Алтернативни данъци и други такси	(275)	(242)
Представителни разходи	-	(3)
Брак и ликвидация на активи	(3)	(3)
Командировки и служебни пътувания	(13)	(18)
Други разходи	(21)	(16)
	<b>(858)</b>	<b>(170)</b>

### 21. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 715)	(2 492)
Разходи за лихви по лизинг	(156)	(26)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<b>(1 871)</b>	<b>(2 518)</b>
Резултат от операции с финансови активи	(2)	(28)
Други финансови разходи	-	(17)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 873)</b>	<b>(2 563)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви по предоставени заеми	81	306
Други финансови приходи	-	-
<b>Финансови приходи</b>	<b>81</b>	<b>306</b>

Другите финансови позиции за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
(Загуба)/печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи, нетно	52	57
Банкови такси и комисионни	(109)	(109)
Резултат от продажба на финансови активи	(91)	-
Такси и застраховки по емисия облигации	(58)	(74)
Загуба от промяна на валутни курсове	(1)	-
<b>Други финансови позиции</b>	<b>(207)</b>	<b>(126)</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 22. Приходи/ (Разходи) за данъци върху печалбата

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат изравнени, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Счетоводна печалба/(загуба) на групата преди облагане	2 678	(1 786)
Данъчна ставка	10 %	10 %
Приход/(Разход) по приложимата данъчна ставка	(268)	179
Данъчен ефект от постоянни разлики	-	32
Данъчен ефект от неначислени данъчни активи, възникнали в текущия период	(77)	(32)
Данъчен ефект от корекции за консолидация	18	41
<b>Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата</b>	<b>(327)</b>	<b>220</b>

Приходите/(разходите) за данъци върху печалбата се състоят от следните компоненти:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Текущ приход/(разход) за данък	(16)	(20)
Данъчен ефект от временни данъчни разлики	(327)	241
Данъчен ефект от други корекции	16	(1)
<b>Приходи/ (разходи) за данъци върху печалбата</b>	<b>(327)</b>	<b>220</b>

### 23. Консолидиран доход/ (загуба) на акция

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на групата. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	2025	2024
Печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение в лева	2 386 000	(1 522 000)
Средно претеглен брой акции	28 596	31 250
<b>Основна печалба/ (загуба) на акция в лева</b>	<b>83,43</b>	<b>(48,70)</b>

### 24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на групата включват едноличният собственик, дружествата под общ контрол, както и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 24.1. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери

2025	2024
------	------

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Получени заеми</b>		
Получени заем	2 942	17 005
Платени получени заеми	(3 041)	(18 205)
Разходи за лихви по получени заеми	(307)	(321)
Платени лихви по получени заеми	-	(892)
<b>Предоставени заеми и депозити</b>		
Предоставени заеми и депозити	-	(5 000)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	3 144	7 902
Приходи от лихви по предоставени заеми и депозити	52	263
Платени лихви по предоставени заеми и депозити	1 089	1
<b>Продажба на услуги</b>		
Посреднически услуги	1	1
<b>Покупки на услуги</b>		
Услуги по управление	(8)	(8)
Административни и технически услуги	(5)	(5)
<b>Покупка на финансови активи</b>		-

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
<b>Продажба на стоки и услуги</b>		
Наем и експлоатационни разходи на активи	94	97
Рекламни услуги и абонаменти	113	82
Технически и административни услуги	35	-
Хотелски и други услуги	246	265
<b>Покупки на стоки и услуги</b>		
Наем и експлоатационни разходи на активи	(99)	(132)
Рекламни услуги и абонаменти	(47)	(74)
Технически и административни услуги	(23)	(34)
Кабелна телевизия и интернет	(12)	(12)
Хотелски и други услуги	(2)	(27)

**Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(111)	(179)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(10)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(121)</b>	<b>(189)</b>

**Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

**25. Разчети със свързани лица в края на годината**

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	272	5 172
- свързани лица под общ контрол, нетно	274	203
- други свързани лица, нетно	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>546</u>	<u>5 375</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u><b>546</b></u>	<u><b>5 375</b></u>
	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери	14 361	14 153
Общо нетекущи задължения към свързани лица	<u>14 361</u>	<u>14 153</u>
<b>Текущи</b>		
<b>Задължения към:</b>		
- едноличен собственик и негови акционери	2 109	6 102
- свързани лица под общ контрол	-	20
-ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>2 110</u>	<u>6 123</u>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<u><b>16 471</b></u>	<u><b>20 276</b></u>

Текущите вземания от едноличния собственик и неговите акционери имат следния характер:

- краткосрочен договор за цесия в размер на 29 хил. лв. нетно, в това число лихви – 9 хил. лв. нетно след обезценка при 6 % годишна лихва (към 31.12.2024 г. – 31 хил. лв. нетно, в това число лихви – 9 хил. лв.);
- текущите търговски вземания към 31.12.2025 г. в размер на 2 хил. лв.
- предоставени краткосрочен заем в размер на нетно 241 хил. лв. при годишна лихва 5% със срок на погасяване до 31.12.2026 г. (към 31.12.2024 г. – 5 141 хил. лв.)

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 274 хил. лв. нетно имат търговски характер (към 31.12.2024 г. – 203 хил. лв.).

Нетекущите задължения към едноличния собственик са по дългосрочни договори за заем и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 14 361 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 14 153 хил. лв.). Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 24 април 2027 година и 31 декември 2032 година.

Текущите задължения към едноличния собственик имат следния характер:

- задължения за покупка на финансови активи в размер на 2 080 хил.лв. със срок на погасяване 31 май 2026 г. (към 31.12.2024 г. – 6 076 хил. лв.).
- договор с едноличния собственик на групата, по силата на който дружеството – майка действа като агент и се ангажира в набирането на привлечени средства, необходими на Холдинг Варна АД за реализация на инвестиционен проект. За целите на договора, дружеството получава

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

финансови активи, които използва за сключване на договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване. Привлечените средства се предоставят на собственика на финансовите активи, който заплаща и всички разходи по сключване и обслужване на договорите. Към 31 декември 2025 г. групата отчита текущи задължения по този договор в размер на 29 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 26 хил. лв.)

Текущите задълженията към 31.12.2024 година към дружествата под общ контрол в размер на 20 хил. лв. имат търговски характер и се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

Текущите задължения към ключов управленски персонал представляват задължения за краткосрочни възнаграждения в размер на хиляда лв.

### 26. Условни активи и условни пасиви

Групата има сключен договор със своя едноличен собственик, по силата на който действа като агент и се ангажира в набирането на привлечени средства, необходими на Холдинг Варна АД за реализация на инвестиционен проект. За целите на договора, групата получава финансови активи, които използва за сключване на договори за продажба с ангажимент за обратно изкупуване. Привлечените средства се предоставят на собственика на финансовите активи, който заплаща и всички разходи по сключване и обслужване на договорите. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, не са налични условни задължения и/или ангажименти на дружествата от групата.

### 27. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Ценни книжа	7.	1 955	1 903
		<b>1 955</b>	<b>1 903</b>
		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Търговски и други вземания	10	1 213	5 226
Предоставени търговски заеми	8.	516	649
Вземания от свързани лица	25.	546	5 375
Пари и парични еквиваленти	11	1 059	1 016
		<b>3 334</b>	<b>12 266</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	13.	34 682	40 369
Задължения по лизинг	5.	5 913	31
Търговски и други задължения	15.	156	163
Задължения към свързани лица	25.	16 471	20 276
		<b>57 222</b>	<b>60 839</b>

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на групата се осъществява от централните администрации в сътрудничество с членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД. Приоритет на ръководството е да се осигурят краткосрочните и средносрочни парични потоци, като се намали излагането на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост. Най-съществените финансови рискове, на които е изложена групата, са описани по-долу.

#### 28.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на групата.

##### 28.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции са деноминирани главно в евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583, поради което валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на групата, е минимален. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че степента на излагане на групата на валутен риск е минимална.

##### 28.1.2. Лихвен риск

Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2025 г. групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договори за банкови кредити и по емисия облигации, които са с променлив лихвен процент. Политиката на групата относно управлението на лихвения риск е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти. Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

##### 28.1.3. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, при възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Ценни книжа	1 955	1 903
Предоставени търговски заеми	516	649
Търговски и други вземания	1 213	5 226
Вземания от свързани лица	546	5 375
Пари и парични еквиваленти	1 059	1 016
<b>Балансова стойност</b>	<b>5 289</b>	<b>14 169</b>

## **Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

Ръководството на групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на групата е да се извършват трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. По отношение на търговските и други вземания, групата не е изложена на значителен кредитен риск към точно определен отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една индустрия и географска област. Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Политиката е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, да подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност.

Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на дружествата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на групата по отношение на тези финансови инструменти.

### **28.1.4. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът дадено дружество да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити, като анализът определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият тези нужди за периода. Ефективното управление на ликвидността на групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност.

### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори, всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

## **29. Оценяване по справедлива стойност**

### **29.1. Оценяване по справедлива стойност на финансовите инструменти**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка. Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- ▶ 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

- ▶ 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- ▶ 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност. Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	-	1 955	1 955
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 955</b>	<b>1 955</b>

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	-	1 903	1 903
<b>Нетна справедлива стойност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 903</b>	<b>1 903</b>

### Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

### 29.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земи и сгради	-	-	14 560	14 560
31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>				
- земи и сгради	-	-	9 892	9 892

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Справедливата стойност е определена на база на оценителски методи, които я позиционират в трето ниво в йерархията на справедливата стойност. За сравнителния метод, метода на вещната стойност и метода на приходната стойност са използвани ненаблюдаеми данни. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения.

## Варна риълтис ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

### 30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на дружеството майка във връзка с управление на капитала са:

- ▶ да осигури способността на групата да продължи да съществува като действащо предприятие, така че тя да продължи да осигурява възвръщаемост на акционерите и ползи за други заинтересовани лица;
- ▶ да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата определя сумата на необходимия капитал пропорционално на риска. Групата управлява своята капиталова структура и предприема корекции в светлината на промените в икономическите условия и рисковите характеристики на съответните активи. С оглед запазване или коригиране на капиталовата структура, групата би могла да промени сумата на подлежащите на изплащане дивиденди към акционерите, да върне капитал на акционерите, да издаде нови акции или да продаде активи за намаляване на дълга. Групата управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гиъринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията се раздели на собствения капитал. Гиъринг индексът на групата към 31 декември 2025, съответно 31 декември 2024 г. е както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Общо задължения	62 551	62 815
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на дружеството майка	4 159	1 823
<b>Коефициент задължения/капитал (гиъринг индекс)</b>	<b>15,04</b>	<b>34,46</b>

### 31. Рискове, свързани с изменението на климата

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Операциите на групата понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода. Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на групата върху проблемите, свързани с климата. След извършения анализ ръководството не установи значими рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на групата.

### 32. Рискове, свързани с макроикономическата среда

Рисковете за по-нисък икономически растеж са свързани с недостиг на природен газ, високи лихви и бавно изпълнение на проекти и доставки на техническо и електрооборудване. Продължението и ескалацията на войната в Близкия Изток, както и тази продължаваща в Украйна, създават по-голяма от обичайната несигурност в прогнозираните стойности за основните макроикономически показатели, чиято динамика е силно повлияна от заложените в прогнозата технически допускания. Очакванията за цените на енергийните продукти в евро пазарните очаквания са те да продължат да се повишават на годишна база и през 2026 г. В допълнение рискове произтичат от възможни по-големи повишения на регулираните цени спрямо заложеното в базисния сценарий. Динамиката на цените на електроенергията и горивата, както и курсът на щатския долар, влияят пряко върху дейността на групата, като увеличават разходите за материали, стоки и услуги.

### 33. Рискове, свързани с военния конфликт в Република Украйна и Близкия Изток

Продължаващата понастоящем война между Русия и Украйна и избухналата война между Иран от една страна и САЩ и Израел – от друга, забавиха икономическо възстановяване след пандемията в

## **Варна риълтис ЕАД**

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

Европа и по света. Групата няма директни експозиции към контрагенти от тези страни, но военният конфликт оказва негативно влияние върху световните икономики. Ръководството на групата следи развитието на икономическата обстановка и ще предприеме всички възможни мерки, за да ограничи негативния ефект върху финансовото състояние на дружествата от групата и резултатите от дейността им.

### **34. Събития след края на отчетния период**

В началото на януари 2026 година вливането на „Астера Първа Банско“ АД в „Атлас I“ ЕАД - дъщерни дружества, 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. По същество това е вътрешногрупово реструктуриране, в резултат на което то не дава отражение върху финансовото състояние на групата.

### **35. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на групата към 31 декември 2025 г. е одобрен от Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 09 април 2026 година.

Светлана Димитрова

Валентина Димитрова

Съставител: \_\_\_\_\_

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

## **ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на групата Варна риълтис ЕАД. Той съдържа информацията по чл. 45 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32а, ал. 1, т. 1 и 2 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

„Варна риълтис“ ЕАД (дружество-майка) е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър под номер ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Държавата на учредяване и седалището на дружеството майка са в Република България, като основното място на стопанска дейност и адресът на управление са в гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2.

Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к. к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъл на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна риълтис“ ЕАД. Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на дружеството майка - [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg).

През 2025 г. и 2024 г. не са извършени промени в наименованието на „Варна риълтис“ ЕАД.

Основната дейност на дружеството-майка е: търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, управление, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез отдаване под наем рекламно-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, транспортна дейност, сделки с интелектуална собственост и други.

**Варна риълтис ЕАД**Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.**I. Преглед на дейността на Групата през 2025 година**

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Наименование на дъщерното дружество	ЕИК	Седалище и адрес на управление	Предмет на дейност	Пряко участие към 31 декември 2025 год.		Пряко участие към 31 декември 2024 год.	
				Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове / номинална стойност	Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове / номинална стойност
„Атлас I“ ЕАД	202487733	гр. Варна, к.к. „Златни пясъци“, хотел „Атлас“	Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз	100.00 %	38 140 бр. акции /100 лв. всяка	100.00 %	38 140 бр. акции /100 лв. всяка
„Джинджърс“ ЕООД	103146449	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2	производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерска, ресторантьорска /след лицензиране/; търговско представителство и посредничество; предоставяне всякакъв вид услуги на физически и юридически лица; агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултантска дейност	100.00 %	50 дяла / 100 лв. всеки	100.00 %	50 дяла / 100 лв. всеки
„Астера Първа Банско“ АД	202558290	гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда	Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни,	95.58 %	134 980 бр. акции / 100 лв. всяка	95.58 %	134 980 бр. акции / 100 лв. всяка

**Варна риълтис ЕАД**Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

			културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз				
„Риълтис мениджмънт“ ЕАД (вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 21.05.2025 г)	208320214	гр. Варна, ул. „Братя Миладинови“ № 22а	Придобиване, управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост и комисионни, счетоводни и консултантски услуги, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни отчети по реда на закона за счетоводството, информационни, програмни и рекламни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.	100,00%	4 550 броя акции / 11 лв. всяка	-	-

*\*През 2024 година е извършено вътрешногрупово реструктуриране – вливане на «М-Фуд-Варна» ЕООД във «Варна риълтис» ЕАД, което е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 05 юли 2024 г.*

*\*През 2025 година е извършено вътрешногрупово реструктуриране – отделяне на «Риълтис мениджмънт» ЕАД от «Варна риълтис» ЕАД, което е вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 21 май 2025 г.*

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

### 1.1. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността на дружествата от групата през 2025 г.

Показател	Варна риълтис ЕАД	Джинджърс ЕООД	Астера Първа Банско АД	Атлас I ЕАД	Риълтис мениджмънт ЕАД
(хил.лв.)					
1) приходи от основна дейност	922	3 786	12	4 542	124
2) разходи за основна дейност	(416)	(4 146)	(275)	(3 696)	(114)
3) оперативна печалба/ (загуба) за периода	506	(360)	(263)	846	10
4) финансови приходи и разходи за периода	(471)	(71)	(568)	(726)	(7)
5) нетна печалба/(загуба)	34	(389)	(793)	122	3
6) обща сума на активите в т.ч.	28 718	2 184	21 956	20 623	4 675
6.1) пари и парични еквиваленти	137	297	6	449	170
7) краткосрочни задължения	2 828	2 253	1 764	4 842	224

### 1.2. Основни показатели, характеризиращи резултатите от дейността на групата като цяло

Показател	2025 г. хил.лв.	2024 г. хил.лв.	2023 г. хил.лв.
а) приходи от основна дейност (хил. лв.)	14 046	11 895	11 277
б) оперативни разходи (хил.лв)	(9 369)	(11 456)	(11 860)
в) нетна печалба/(загуба) (хил. лв.)	2 351	(1 566)	(2 756)
г) сума на активите (хил. лв.)	67 098	65 061	72 121
д) нетна печалба/(загуба) на акция за периода	83,43 лв.	(48,70) лв.	(86,32) лв.
е) среднопретеглен брой акции	28 596	31 250	31 250

## 2. Дивидентна политика

До момента дружеството-майка не е разпределяла дивиденди.

## 3. Промени в цената на акциите на дружеството-майка

В началото на отчетния период, Варна риълтис ЕАД е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лв., който се състои от 31 250 броя обикновени акции с номинална стойност 11 лв. за всяка.

На 21 май 2025 година е извършено вписване на отделянето на новото дъщерно дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД в Търговски регистър към Агенция по вписванията. С оглед привеждане на регистрирания капитал на Варна риълтис ЕАД в съответствие с изискванията на Търговския закон в резултат на взетото решение за отделяне и като се взема предвид чистата стойност на имуществото, оставащо в дружеството след преобразуването – считано от датата на вписване на

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

преобразуването в Търговски регистър към Агенция по вписванията - 21 май 2025 г., регистрираният капитал на Варна риълтис ЕАД е намален от 343 750 лева на 293 700 лева чрез обезсилване на 4 550 броя от записаните акциите. Съответно регистрираният капитал на отделеното дъщерно дружество – Риълтис мениджмънт ЕАД, се състои от 4 550 броя акции по 11 лева всяка или общо в размер на 50 050 лева. Регистрираният капитал на Варна риълтис ЕАД към 31 декември 2025 е в размер разпределен в 26 700 акции с номинална стойност 11 лв. за акция.

Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

### 4. Състояние на инвестиционния портфейл на групата

Инвестиционният портфейл на групата Варна риълтис към 31 декември 2025 година се състои от инвестициите в следните предприятия, инвестиционни имоти и финансови активи:

Описание на инвестицията	Размер на инвестицията в хил. лв.
<b>Краткосрочни финансови активи на разположение за продажба</b>	
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 903
<b>Инвестиционни имоти</b>	
Земи и сгради, които се държат с цел отдаването им под наем и увеличаване стойността на капитала	9 892

### 5. Рискови фактори за дейността на групата

#### Систематични рискове

- **Политически риск**

Определящ фактор, оказващ влияние върху отрасловата туристическа дейност и на дейността на групата е дългосрочната икономическа програма на правителството. Политическата среда в страната и членството на България в Европейския съюз минимизират политическия риск.

#### Макроикономически рискове

- **Валутен риск**

При фиксирането на българския лев към европейската парична единица при съотношение 1.95583 лева за 1 евро, валутния риск практически е сведен до нула.

- **Инфлационен риск**

Стабилизиращо влияние по отношение на инфлационните процеси в страната оказва въведената през 1997 г. система на паричен съвет. Влиянието на фиксирания валутен курс и ефекта от анти-инфлационната правителствена политика, определят инфлационния риск за дружеството като не особено голям.

#### Микроикономически рискове

- **Отраслов риск**

Въпреки оптимистичните прогнози след приключилата ковид-криза, обстановката в Украйна и Близкия Изток все още може да окаже негативно влияние на туристическия бранш. Ситуацията обаче остава динамична и все още не може да се прогнозира напълно как ще се отрази на бъдещото финансово състояние на групата. На базата на възстановяване развитието на туристическия пазар, усъвършенстване нормативната база, определяща законовите изисквания за предлагане на туристически продукт, конкурентната среда, характеристиките на пазарната среда в туризма, материалната и трудова обезпеченост, ръководството определя отрасловия риск като умерен за групата.

- **Технологичен риск**

Отчитайки необходимостта от специфични технологии за обслужване на туристическата дейност, интензивността на развитието им и внедряване в дружествата от групата, ръководството определя технологичния риск като умерен. В същото време – процесът по дигитализацията на външните рекламни съоръжения през последните години налага въвеждането им и в дейността на групата. Ръководството е направило прогнозни бизнес планове за ефектите от внедряването им – разходи при първоначалното им въвеждане в експлоатация и последващата възвращаемост от приходите от реклама. Модернизацията в дейността външна реклама за групата обаче ще бъде отложена за след 2025 година, когато се очаква стабилизиране на икономическата криза в световен план.

- **Фирмен риск**

Организацията на дейността, обезпечеността с финансови ресурси и способността на групата да генерира приходи, дават основание на ръководството да определи фирмения риск като среден.

- **Финансов риск**

Ръководството счита, че рискът от възможността за влошаване на събираемостта на вземанията, което би затруднило финансовото състояние на групата, може да се определи като нисък.

- **Ликвиден риск**

Ръководството контролира и поддържа оптимално съотношение между собствения и привлечения капитал на групата, гарантиращо покриване на текущите задължения.

- **Ценови риск**

Ръководството редовно анализира вътрешнофирмените производствени разходи и съобразява продажната цена на предлаганите туристически, рекламни и други услуги с дефинираните цени в съответния отрасъл, поради което, ценовия риск се определя като нисък.

- **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. Основно групата е изложена на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят 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.

## **Други рискове**

- **Рискове, свързани с изменението на климата**

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност. Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на групата понастоящем не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода. Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на групата върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на групата, за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли

## **Варна риълтис ЕАД**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

оценката на очакваните кредитни загуби. Ръководството, също така, преразглежда съществените преценки и несигурностите при оценките, направени при изготвянето на индивидуалния финансов отчет, в светлината на проблемите, свързани с климата. След извършения анализ ръководството не установи съществени рискове за групата, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху нейните финансови отчети.

## **II. Предвиждано развитие на групата и планирана стопанска политика**

### **Краткосрочни цели:**

- По отношение на туристическия продукт – привличане на туристи с промоционални оферти и пускане в експлоатация на х-л Астера Банско;
- По отношение на експлоатираните недвижими имоти – приключване на строително-монтажните работи в новопридобитите недвижими имоти и отдаването им под наем.
- По отношение на персонала – поддържане на оптимален брой и структура на персонала, съобразени със задълженията на дружеството по договорите с контрагентите, по отношение осигуряване на пълна хигиена и безопасност на гостите.
- По отношение на финансовата стабилност – поддържане на пълна обезпеченост на вземанията на дружеството от клиентите.

### **Дългосрочни цели:**

- По отношение на туристическия продукт – излизане на нови пазари.
- По отношение на рекламните услуги – внедряване на нови дигитални форми на РИЕ.
- По отношение на персонала – повишаване на квалификацията на персонала.
- По отношение на финансовата стабилност – подобряване на съотношението между собствен и заеман капитал.

### **Продуктова политика:**

- Високо качество на предлаганите услуги.
- Стриктно спазване на условията по договорите с туроператори.

### **Ценова политика:**

- Следящи конкуренцията цени.
- Приоритет на “разходно-ориентиран метод на ценообразуване”.

## **III. Научноизследователска и развойна дейност**

Групата не поддържа научноизследователска дейност.

## **IV. Важни събития, настъпили след края на отчетния период**

В началото на януари 2026 година вливането на „Астера Първа Банско“ АД в „Атлас I“ ЕАД - дъщерни дружества, 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. По същество това е вътрешногрупово реструктуриране, в резултат на което то не дава отражение върху финансовото състояние на дружеството.

На ръководството не са известни други коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития след датата на годишното счетоводно приключване, които биха могли да повлияят на инвеститорския интерес.

## **V. Информация по реда на Търговския закон**

### **1. Собствени акции**

В началото на отчетния период, Варна риълтис ЕАД е с регистриран акционерен капитал в размер на 343 750 лв., който се състои от 31 250 броя обикновени акции с номинална стойност 11 лв. за всяка.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

На 21 май 2025 година е извършено вписване на отделянето на новото дъщерно дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД в Търговски регистър към Агенция по вписванията. С оглед привеждане на регистрирания капитал на Варна риълтис ЕАД в съответствие с изискванията на Търговския закон в резултат на взетото решение за отделяне и като се взема предвид чистата стойност на имуществото, оставащо в дружеството след преобразуването – считано от датата на вписване на преобразуването в Търговски регистър към Агенция по вписванията - 21 май 2025 г., регистрираният капитал на Варна риълтис ЕАД е намален от 343 750 лева на 293 700 лева чрез обезсилване на 4 550 броя от записаните акциите. Съответно регистрираният капитал на отделеното дъщерно дружество – Риълтис мениджмънт ЕАД, се състои от 4 550 броя акции по 11 лева всяка или общо в размер на 50 050 лева. Регистрираният капитал на Варна риълтис ЕАД към 31 декември 2025 е в размер на 293 700 лв., разпределен в 26 700 акции с номинална стойност 11 лв. за акция.

Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на един глас, право на получаване на дивиденди и право на ликвидационен дял. През разглеждания период, дружеството-майка и нейните дъщерни дружества не притежават обрано изкупени собствени акции.

### 2. Информация за членовете на Управителните органи

„Варна риълтис“ ЕАД е с едностепенна система на управление – Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор. През отчетната финансова година няма промени в управителните и контролни органи на дружеството. Информация за възнагражденията, получени през годината от членовете на Съвета на директорите, е посочена в раздел IX, т. 17 на настоящия годишен доклад за дейността. Информация за придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството през годината, както правата им да придобиват акции и облигации на дружеството, е посочена в раздел IX, т. 18 на настоящия годишен доклад за дейността. Информация към 31 декември 2025 година за участия на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети през годината е както следва:

Членове на Съвет на директорите	Дружество	Вид свързаност
<b>Валентина Димитрова</b>	Авангард проект ЕООД	Едноличен собственик и управител
	Риълтис мениджмънт ЕАД МСАТ Инвест ЕАД	член на Съвета на директорите член на Съвета на директорите
<b>Милчо Близнаков</b>	Реал финанс АД	Член на Съвета на директорите
	Баланс елит ЕООД	Управител
	Холдинг Варна АД	Представяващ и член на управителен съвет
	МСАТ Кейбъл ЕАД	Представяващ и член на съвета на директорите
	МСАТ Инвест ЕАД	член на Съвета на директорите
	МИ-2 ЕООД	Управител
	Свети Свети Константин и Елена холдинг АД	Член на управителен съвет
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	Управител	
Риълтис мениджмънт ЕАД	член на Съвета на директорите	

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

### „Холдинг Варна” АД

- притежава следните дружества:

Камчия АД

Баланс Елит ЕООД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Проджект естейтс ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

МСАТ Кейбъл ЕАД

и неговите дъщерни дружества:

МСАТ Преслав ООД

Телеком и С ООД

МСАТ Инвест ЕАД

и неговото дъщерни дружества:

Инвестор.БГ АД – и неговите дъщерни дружества:

Инвестор Имоти Нет ЕООД

Инвестор Пулс ООД

Инвестор ТВ ЕООД

Боец.БГ ЕООД

Радио станция ЕООД

Бранд ню айдиъс ЕООД

Бранд продакшън ООД /дъщерно дружество  
на Бранд ню айдиъс ЕООД/

Висше училище по застраховане и финанси АД

Проджект къмпани 1 АД /дъщерно дружество  
на ВУЗФ АД/

Рубикон проджект ЕООД /дъщерно дружество  
на Проджект къмпани 1 АД/

- Университет по застраховане и финанси – с  
учредител ВУЗФ АД

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

Консорциум Марина Балчик АД

Боровете I ЕАД – асоциирано дружество

Сключваните през отчетната година договори с дружества, в които участват или се представляват от членовете на управителните и контролни органи на дружеството, не излизат от обичайната му дейност и не се отклоняват съществено от пазарните условия.

**Начин на управление на дъщерните дружества, включени в Групата Варна риълтис**

Наименование на дъщерното дружество	представляващ	описание
„Атлас I“ ЕАД	Марияна Илиева Иванова	Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите
	Елена Косева Косева	Член на Съвета на директорите
	Холдинг Варна АД	Член на Съвета на директорите (свързаността е подробно описана по-горе)
„Джиндърс“ ЕООД	Цветелина Георгиева Николова	Управител
„Астера Първа Банско“ АД	Елена Косева Косева	Член на Съвета на директорите
	Варна риълтис ЕАД	Член на Съвета на директорите (свързаността е подробно описана по-горе)
	Пламен Стефанов Петков	Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите
„Риълтис мениджмънт“ ЕАД	Холдинг Варна АД	Член на Съвета на директорите и представляващ (свързаността е подробно описана по-горе)
	Милчо Петков Близнаков	Член на Съвета на директорите (свързаността е подробно описана по-горе)
	Валентина Борисова Димитрова	Член на Съвета на директорите (свързаността е подробно описана по-горе)

Представляващ	Дружество	Вид свързаност
Цветелина Георгиева Николова	ДЖИНДЖЪРС ЕООД	Управител
	РЕД КАНАПЕ ЕООД	Управител
	РЕД ПЕПЪРС ЕООД	Едноличен собственик и управител
Марияна Илиева Иванова Елена Косева Косева	АТЛАС I ЕАД	Изпълнителен директор
	АСТЕРА ПЪРВА БАНСКО ЕАД	Член на Съвета на директорите
	АТЛАС I ЕАД	Член на Съвета на директорите
	АСТЕРА I ЕАД	Член на Съвета на директорите
	Св.Св.Константин и Елена холдинг АД	Член на Управителен съвет и изпълнителен директор
	КАРАЧИ ЕАД	Член на Съвета на директорите
АЗАЛИЯ I ЕАД	Член на Съвета на директорите	

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

Представяващ	Дружество	Вид свързаност
	СДРУЖЕНИЕ „ВАРНЕНСКА АСОЦИАЦИЯ НА РЕСТОРАНТЬОРИТЕ И ХОТЕЛИЕРИТЕ“	Член на Управителен съвет
	СДРУЖЕНИЕ „БЪЛГАРСКИ СЪЮЗ ПО БАЛНЕОЛОГИЯ И СПА ТУРИЗЪМ“	Член на Управителен съвет
	СДРУЖЕНИЕ „ВАРНЕНСКА ТУРИСТИЧЕСКА КАМАРА“	Член на Управителен съвет
	Фондация Св. Св. Константин и Елена	Управител

Сключваните през отчетната година договори с членовете на управителните и контролни органи на Групата или свързани с тях лица не излизат от обичайната дейност и не се отклоняват от пазарните условия.

### VI. Клонове и служители

Групата Варна риълтис няма клонове. Броят на наетите лица в групата към 31 декември 2025 г. е 47 лица. (31 декември 2024 г.: брой наети лица в групата - 94 лица).

### VII. Финансови инструменти, използвани от групата

#### 1. Счетоводна политика

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2022 г. облигационен заем и по реда на изискванията на чл. 34, ал. 6 от Закона за счетоводството, е взето решение за изготвяне на финансов отчет на дружеството майка на база на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети за прилагане от Европейския съюз (МСС). Съгласно СС 27 Консолидирани финансови отчети и отчитане на инвестициите в дъщерни предприятия, до 31 декември 2021 г. „Варна Риълтис“ ЕАД не е изготвяло консолидиран финансов отчет на своята икономическа група, тъй като е попадало в облекченията, предоставени от Закона за счетоводството. То и респективно неговите дъщерни дружества са били включвани в консолидирания финансов отчет, който е изготвян и представян от „Холдинг Варна“ АД, в качеството му на едноличен негов собственик. Към 31 декември 2024 г. дружеството майка, респективно неговата група отговарят на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Съгласно Закона за счетоводството това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 31 декември 2024 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Ръководството на групата носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет, изготвен по реда на МСС.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

### 2. Основни показатели за финансово-счетоводен анализ

Ефективността на приходите и разходите на групата може да бъде анализирана в следната таблица:

Показател Ефективност	2025 г.	2024 г.
коефициент на ефективност на разходите = общо приходи/общо разходи	1,39	0,87
коефициент на ефективност на приходите = общо разходи/общо приходи	0,72	1,14
Показатели Ликвидност	2025 г.	2024 г.
коефициент на обща ликвидност = краткотрайни активи/ краткосрочни задължения	0,45	0,97
коефициент на абсолютна ликвидност = парични средства/текущи задължения	0,08	0,07

### 3. Финансови инструменти

Структурата на финансовите активи и пасиви на групата към 31 декември 2025 г., съответно 31 декември 2024 г. е както следва:

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Ценни книжа	1 955	1 903
	<b>1 955</b>	<b>1 903</b>
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>		
Търговски и други вземания	1 213	5 226
Предоставени търговски заеми	516	649
Вземания от свързани лица	546	5 375
Пари и парични еквиваленти	1 059	1 016
	<b>3 334</b>	<b>12 266</b>
<b>Финансови пасиви</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	34 682	40 369
Задължения по лизинг	5 913	31
Търговски и други задължения	156	163
Задължения към свързани лица	16 471	20 276
	<b>57 222</b>	<b>60 839</b>

### 4. Експозиция на групата по отношение на пазарния, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток

#### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на групата се осъществява от централните администрации в сътрудничество с членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД. Приоритет на ръководството е да се осигурят краткосрочните и средносрочни парични потоци, като се намали излагането на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да

## **Варна риълтис ЕАД**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

имат дългосрочна възвращаемост. Най-съществените финансови рискове, на които е изложена групата, са описани по-долу.

- **Пазарния риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти, групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на групата.

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции са деноминирани главно в евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583, поради което валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на групата, е минимален. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че степента на излагане на групата на валутен риск е минимална.

- **Лихвен риск**

Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2024 г. групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договори за банкови кредити и по емисия облигации, които са с променлив лихвен процент. Политиката на групата относно управлението на лихвения риск е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти. Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

- **Кредитен риск**

Групата търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Основна политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на дружествата по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в групата. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на групата, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозиция на групата, произтичаща от възможността контрагентите да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция по повод на признатите финансови активи възлиза на съответната им стойност по баланса на групата към 31 декември 2024 година.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява рискът дадено дружество да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити, като анализът определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият тези нужди за периода. Ефективното управление на ликвидността на групата предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност.

### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори, всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

## **VIII. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление**

### **1. Национален кодекс за корпоративно управление**

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 година облигационен заем Съветът на директорите на БФБ АД допусна до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE, емисия облигации с ISIN код BG2100021216, издадена от Варна риълтис ЕАД-Варна. Датата на въвеждане за търговия е 5 юли 2022 г. Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД, като взе предвид важната роля на съвременното корпоративно управление да съдейства за устойчивото развитие на националната икономика на Република България, воден от решимостта да продължи прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, реши дружеството да извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление. Следвайки политиката за прилагане на добрите корпоративни практики, корпоративното ръководство на Варна риълтис ЕАД прие разширения и допълнен текст на Националния кодекс за корпоративно управление.

### **2. Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

„Варна риълтис“ ЕАД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление. Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса бе привеждане на всички вътрешни актове на групата и цялостната ѝ дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Консолидираният финансов отчет на групата се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени консолидираните финансови отчети. Същите се придружават от подробни доклади за дейността. Повишаване доверието на акционерите, облигационерите, инвеститорите и заинтересованите от управлението и дейността на групата лица е един от основните ангажименти на корпоративното управление. Групата утвърждава и прилага различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на групата и важни корпоративни събития, както и тяхното популяризиране, основно чрез [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg). Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Варна риълтис“ ЕАД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Консолидираните финансови отчети се публикуват на електронната страница на дружеството-майка непосредствено след изпращането им на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, облигационерите, инвеститорите и всички заинтересовани лица. Информацията относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай“, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в Приложение 1 към настоящия годишен консолидиран доклад за дейността: Декларация за корпоративно управление.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

### IX. Допълнителна информация по Приложение №2 на Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година**

През 2025 г. групата отчита общ обем на продажбите в размер на 9 304 хил.лв. (за 2024 г. – 11 895 хил. лв.). Приходите от продажби могат да бъдат анализирани, както следва:

#### **Структура на продажбите**

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Продажби на стоки	3 591	7 576
Хотелски услуги	3 590	3 324
Консултантски услуги	964	1
Наеми и експлоатация на недвижими имоти	746	593
Реклама	195	188
Други приходи от продажби	218	213
	<b>9 304</b>	<b>11 895</b>

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента**

Основните приходи на групата се формират от туристическа и ресторантьорска дейност. Същите се генерират с място на изпълнение Република България и са в размер на 7 181 хил.лв. за 2025 година (за 2024 г. – 10 900 хил. лв.). На второ място след тях в общия размер на приходите от продажби са приходите от консултантски услуги и отдаване под наем на недвижими имоти и рекламни съоръжения. Всички приходи са с място на изпълнение територията на страната. Не се осъществяват сделки по доставка и/или продажба на стоки и услуги в групата с контрагент, чиято сума да формира относителен дял от покупки и продажби над 10 на сто от общите.

#### **3. Информация за сключени съществени сделки**

След взето решение на едноличния собственик на капитала на „Варна риълтис“ ЕАД, на 28 февруари 2025 година е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 години. С получените средства от сключена сделка по учредяване право на ползване, Дружеството е погасило предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

На 17 март 2025 година е взето решение за вътрешногрупово реструктуриране чрез отделяне на ново дъщерно дружество от „Варна риълтис“ ЕАД и е изготвен и публикуван план за преобразуване в Търговски регистър към Агенция по вписванията. На 21 май 2025 година е извършено вписване на отделянето в Търговски регистър към Агенция по вписванията и съответно е факт новото дъщерно дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

Свързаните лица на групата включват едноличният собственик, дружества под общ контрол, както и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 4.1. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери

	2025 '000 лв.
<b>Получени заеми</b>	
Получени заем	2 942
Платени получени заеми	(3 041)
Разходи за лихви по получени заеми	(307)
Платени лихви по получени заеми	-
<b>Предоставени заеми и депозити</b>	
Предоставени заеми и депозити	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	3 144
Приходи от лихви по предоставени заеми и депозити	52
Платени лихви по предоставени заеми и депозити	1 089
<b>Продажба на услуги</b>	
Посреднически услуги	1
<b>Покупки на услуги</b>	
Услуги по управление	(8)
Административни и технически услуги	(5)

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

	2025 '000 лв.
<b>Продажба на стоки и услуги</b>	
Наем и експлоатационни разходи на активи	94
Рекламни услуги и абонаменти	113
Технически и административни услуги	35
Хотелски и други услуги	246
<b>Покупки на стоки и услуги</b>	
Наем и експлоатационни разходи на активи	(99)
Рекламни услуги и абонаменти	(47)
Технически и административни услуги	(23)
Кабелна телевизия и интернет	(12)
Хотелски и други услуги	(2)

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

### 4.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на групата включва членовете на Съвета на директорите и управителите на дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2025 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати, включително бонуси	(111)
Разходи за социални осигуровки	(10)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>(121)</b>

Информация за сделките през отчетната година между групата и свързаните и лица е подробно оповестена в Пояснение 25 на годишния консолидиран финансов отчет. Няма сделки, сключени между свързани лица, които съществено се отклоняват от пазарните условия, както сделки, които са извън обичайната дейност на групата.

### 5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2025 г. се наблюдава намаление на приходите от продажби на групата от туристическа и ресторантьорска дейност, което е свързано с прекратяване на дейността на ресторант Вила Чинка, считано от 01 май 2025 г., както и временното преустановяване на дейността на едно от кафетерията и магазини от веригата „Джинджър кафе“ в края на 2025 година, поради планов ремонт на Летище Бургас.

### 6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма информация за сделки, водени извънбалансово.

### 7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Инвестиционен портфейл към 31 декември 2025 г. Описание на инвестицията	Размер на инвестицията в хил. лв.
<b>Дъщерни дружества</b>	
Астера Първа Банско АД	13 546
Атлас I ЕАД	3 689
Риълтис мениджмънт ЕАД	624
Джинджърс ЕООД	5
<b>Краткосрочни финансови активи на разположение за продажба</b>	
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 955

**Инвестиционни имоти**

Земи и сгради, които се държат с цел отдаването им под наем и увеличаване стойността на капитала

14 560

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество- майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

Информацията за сключените от емитента или от неговите дъщерни дружества, договори за заеми, в качеството им на заемополучатели, може да бъде анализирана така:

- Дъщерно дружество е получило средства по договор за целево финансиране от „Варна риълтис“ ЕАД с главница в размер на 6 334 хил. лв., с пет годишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- Дъщерни дружества са получили заеми за оборотни средства от други дъщерни дружество с главница в размер на 136 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва 4%;
- Дъщерно дружество е получило заем за оборотни средства от трета страна с главница в размер на 2 360 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва 3,5%;
- „Варна риълтис“ ЕАД е получател по договор за заем в размер на 13 204 хил.лв., при годишна лихва 2% и краен срок на погасяване 2027 г. ;
- Дъщерно дружество е получател по договор за подчинен срочен дълг в размер на 600 хил.лв., при годишна лихва 2% и краен срок на погасяване 2032 г.
- „Варна риълтис“ ЕАД има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл в размер на 709 хил. лв. при годишна лихва в размер на 4,5%.

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

**9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество-майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Информацията за сключените от емитента или от неговите дъщерни дружества договори за заеми, в качеството им на заемодатели, може да бъде анализирана, както следва:

- „Варна риълтис“ ЕАД е предоставило по договор за целево финансиране на дейности средства на дъщерно дружество с главница в размер на 6 334 хил. лв., с пет годишен срок на погасяване и при годишна лихва от 2,50%;
- „Варна риълтис“ ЕАД има вземане по Договор за цесия с акционер на едноличния собственик на капитала си с главница в размер на 30 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 6%;
- Дъщерно дружество е предоставило заем за оборотни средства на друго дъщерно дружество с главница в размер на 136 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва от 4%;
- Дъщерно дружество е предоставило заем за оборотни средства на други търговски дружества с главница в размер на общо 602 хил.лв., с едногодишен срок на погасяване и при годишна лихва 4,50%;

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

**10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

През отчетния период „Варна риълтис“ ЕАД не е извършило нова емисия ценни книжа.

През 2024 година дружеството е емитирало втора по ред емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации от „Варна

## **Варна риълтис ЕАД**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

риълтис“ ЕАД. Размерът на облигационната емисия – 20 000 000 лева при 20 000 броя облигации и срок на емисията – 96 месеца с две годишен гратисен период за главницата. Към 31 декември 2024 година сумата на задължението по втората облигационна емисия е била 1 590 хил.лв., като още в началото на 2025 година задължението е погасено и са предприети действия по дерегистрация на емисията. На 05 февруари 2025 година е издаден акт за дерегистрация от Централен депозитар АД.

**11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Групата няма публикувани прогнози.

**12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на дружествата, принадлежащи към групата. В случай на нужда от текуща ликвидност групата привлича краткосрочни заеми за оборотни средства.

**13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Инвестиционните намерения на ръководството на групата и през 2026 г. ще бъдат насочени отново главно към минимизиране на негативните ефекти от кризата, възникнала в резултат на военните конфликти в Украйна и Близкия Изток - възобновяване на хотелиерската дейност в х-л Астера гр. Банско, организиране на конферентен, ивент, балнео и СПА туризъм, честване на професионални и национални празници, като така се разширява разнообразието от предлагането на пакетни услуги с цел – увеличаване броя на гостите в хотелите и заведенията, стопанисвани от групата.

Успоредно с това – очакваният ръст на пътничко потока за 2026 година на летище Варна и летище Бургас е съответно 14,7% и 7%, при 21% и 3% за 2025 година, като на база на тези данни се очаква и ръст на продажбите в обектите, които осъществяват търговска дейност там.

**14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

Ръководството на групата управлява своите инвестиции, като поставя високи, но постижими цели в областта на качеството, продуктивността и рентабилността. Повече внимание се отделя в развитието на човешките ресурси и корпоративната социална отговорност. През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на групата.

**15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**

Годишният консолидиран финансов отчет на групата подлежи на независим финансов одит от лицензирано одиторско дружество. По този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който се изготвя отчета. Независимият одитор се избира от общо събрание на акционерите. Дружеството-майка и дружествата от икономическата група поддържат счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти или Националните счетоводни стандарти, където е приложимо, което е още една гаранция за достоверното представяне на финансово състояние. Дружествата от групата са приели вътрешни правила за работа с документите. Главният счетоводител съхранява финансовите отчети и докладите на одиторите към тях.

## Варна риълтис ЕАД

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

### **16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетната финансова година няма настъпили промени в управителните и контролни органи на Варна риълтис ЕАД, което се управлява от Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

### **17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

#### *а) получени суми и непарични възнаграждения*

Съгласно сключените договори за управление, членовете на Съвета на директорите на емитента са начислени следните възнаграждения:

Милчо Петков Близнаков	6 000 лв.
Валентина Борисова Димитрова	6 150 лв.
„Холдинг Варна“ АД.	6 000 лв.

#### *б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент*

Няма.

#### *в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения*

Няма.

### **18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени имот емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Информация за притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството през годината:

Членове на Съвета на директорите на Дружеството през годината	Данни към 31 декември 2025 г.				Данни към 31 декември 2024 г.			
	Акции притежавани пряко	Акции притежавани или контролирани непряко	Общо притежавани и контролирани акции	Общ % от капитала и от гласовете в Общото събрание	Акции притежавани пряко	Акции притежавани или контролирани непряко	Общо притежавани и контролирани акции	Общ % от капитала и от гласовете в Общото събрание
1. Валентина Димитрова	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Милчо Близнаков	-	-	-	-	-	-	-	-
3. „Холдинг Варна“ АД	26 700	-	26 700	100%	31 250	-	31 250	100%
<b>Общо:</b>	<b>26 700</b>	<b>-</b>	<b>26 700</b>	<b>100%</b>	<b>31 250</b>	<b>-</b>	<b>31 250</b>	<b>100%</b>

## **Варна риълтис ЕАД**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
2025 г.

**19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери**

Не са известни такива договорености.

**20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал**

Дружеството-майка няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.

**21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

„Варна риълтис“ ЕАД има сключен договор за изпълнение функцията „Довереник на облигационерите“ с „АБВ Инвестиции“ ЕООД, лицензиран инвестиционен посредник:

АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД  
бул. „Княз Борис I“ 7, ет. 2  
Варна 9000  
Тел.: +359 52 601 594  
Email: [office@abvinvest.eu](mailto:office@abvinvest.eu)  
[www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)

**22. Друга информация – обявени важни факти и обстоятелства през отчетния период:**

Всички важни корпоративни събития са обявени на адрес:  
[Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg)

Консолидираният годишен доклад за дейността на Групата Варна риълтис за 2025 година е приет на заседание на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 09 април 2026 г.

Изпълнителен директор: .....

Валентина Димитрова

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

# **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК**

**Варна риълтис ЕАД** (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 г. на Софийски градски съд и ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалище и адрес на управление гр.Варна, ул."Ген. Паренсов" № 3 ет. 2.

Във връзка с предприети действия по публично пласиране на Българска Фондова Бурса на емитирания през 2021 година облигационен заем и 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 5 юли 2022 г.

Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД, като взе предвид важната роля на съвременното корпоративно управление да съдейства за устойчивото развитие на националната икономика на Република България, воден от решимостта да продължи прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, реши дружеството да извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

Следвайки политиката за прилагане на добрите корпоративни практики, корпоративното ръководство на Варна риълтис ЕАД прие разширения и допълнен текст на Националния кодекс за корпоративно управление.

**В групата на Варна риълтис, публично дружество е дружеството - майка „Варна риълтис“ ЕАД и изискванията по чл. 100н са приложими само за „Варна риълтис“ ЕАД.**

**1. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)**  
„Варна риълтис“ ЕАД спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като Кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК.

### **2. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК**

Възнаграждението на изпълнителното ръководство, определено в договорите за управление няма променлив компонент. В зависимост от постигнатите финансови резултати, съгласно Политиката за възнаграждение на членовете на управителните и контролни органи може да бъде определено изплащане на променливо възнаграждение, което се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнатите резултати.

Правилата за дейността на Съвета на директорите на дружеството не включват етични аспекти от нея. През 2025 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на ръководството, включително и

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

налагащи спазването на определени писмени процедури. Годишните и междинните отчети на дружеството се изготвят с участието и строгия контрол на корпоративното ръководство, без това обаче да е формализирано под формата на отделни вътрешни правила.

### **3. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:**

#### **Вътрешен контрол и управление на риска**

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за дружеството.

#### **Вътрешен контрол**

За всички значителни планове и програми на дружеството се изисква да са получили одобрение от Съвета на директорите. Предвидени са прагове на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения.

В дружеството действат финансови политики, контроли и процедури, които се преразглеждат и актуализират редовно.

Основните дейности, които обхваща системата на вътрешния контрол на дружеството, са:

- контрол при функциониране на текущото счетоводство и документооборота на дружеството;
- поддържане на висока компетентност на персонала, зает с финансови и отчетни функции;
- контрол относно съдържание, достоверност и своєвременност на финансовите отчети;
- пълнота на обхвата и надеждност на финансовата информационна система;
- законосъобразно изпълнение на данъчните и осигурителните задължения;
- опазване и съхранение на активите;
- контрол върху разпоредителни действия с активи и ресурси.

В дружеството функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и финансовите отчети и докладите за дейността се изготвят и публикуват от дружеството своєременно. Ръководството на дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на дружеството са представени достоверно и коректно.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, а след приемане на Одитен комитет във Варна риълтис ЕАД – и със съдействието на Одитния комитет.

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

### **Анализ и управление на риска**

Съветът на директорите определя основните рискове на дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за вътрешен контрол и мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, от които дружеството може да бъде засегнато, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес. Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящи планове за действие.

По своята същност управлението на риска представлява съвкупност от процеси на идентифициране, оценка и контрол на рисковете, чрез които се осигурява изпълнението на целите на Варна риълтис ЕАД и се постига ефективно управление. Управлението на риска е системно, структурирано и своевременно, то от своя страна улеснява непрекъснатото подобряване на организацията.

Прилаганата система за управление на риска обхваща следните дейности:

- идентифициране на различните групи рискове (посочват се в докладите за дейността на дружеството);
- оценка и анализ на риска (посочват се в докладите за дейността на дружеството);
- мониторинг и процедури, които ще се прилагат за предотвратяване или намаляване на последиците от настъпване рискове.

Управлението на риска е част от вътрешната система за контрол. Целта на управлението е да открие рисковете, поставящи под съмнение функционирането на дружеството, да ги оцени и да намали критичните рискове. Добре управляваното поемане на риск се разглежда като предпоставка за постигането на устойчиво подобрене на дейността на организацията. Ръководството на дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на дружеството, организацията и реда за взаимодействие при управление на рисковете, анализ и оценка на информация, свързана с рискове, изготвяне на периодична отчетност по управление на рисковете.

Системата за вътрешен контрол и системата за управление на риска непрекъснато се усъвършенстват спрямо изискванията на законодателството и добрите практики. Целите им могат да се обобщят, както следва: спазване на стратегии, планове, вътрешни нормативи и процедури за осъществяване на дейността, осигуряване на ефективно и ефикасно функциониране, надеждност на финансовото отчитане, съхраняването и опазването на активите на дружеството. Управлението на риска във Варна риълтис ЕАД се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от оперативната дейност и системата за корпоративно управление на дружеството.

### **Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет и считат, че съдържанието на годишния доклад за дейността е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на дружеството, бизнес модела и стратегията.

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

### **Отговорности и взаимодействие между Съвета на директорите, Одитния комитет и външния одитор на дружеството**

Съобразно Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и Националния кодекс за корпоративно управление във „Варна риълтис“ ЕАД функционира Одитен комитет, който е отговорен за наблюдаване на финансовото отчитане и независимия финансов одит, както и на ефективността на функцията по вътрешен одит и системите за контрол и управление на рисковете в дружеството.

На Общо събрание на акционерите на дружеството проведено на 9 февруари 2023 г. по предложение на Съвета на директорите, едноличният собственик на капитала на „Варна риълтис“ ЕАД избрах за членове на Одитния комитет следните лица: Славена Александрова Първанова, Румяна Желязкова Иванова и Мая Димитрова Цанкова.

След избирането си, Комитетът препоръчва за избиране регистрирания одитор, който да извърши независим финансов одит на дружеството и наблюдава неговата независимост в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

Мандатът и броят на членовете на Одитния комитет се определя от Общото събрание на акционерите. Функциите и отговорностите на Одитния комитет са регламентирани в Правила за работа на Одитния комитет. Членовете на комитета имат неограничен достъп до членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен персонал, пряко отговорни за дейностите, попадащи в обхвата на делегираните на комитета правомощия. Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно. Основните функции на Одитния комитет:

- да наблюдава процесите по финансовото отчитане;
- да наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол;
- да наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете;
- да наблюдава независимия финансов одит на дружеството;
- да съблюдава за независимостта на регистрирания одитор на дружеството съгласно изискванията на ЗНФОИСУ, както и наблюдение върху предоставянето на допълнителни услуги от страна на регистрирания одитор.

#### **4. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чб. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК**

Едноличен собственик на капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к. к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъл на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна риълтис“ ЕАД.

Участията на дружеството в капитала на други търговски дружества са подробно описани в глава IX т. 7 *Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране* от Доклада за дейността на дружеството за 2024 година, към който настоящата декларация е приложение. Правилата за избор на членове на Съвета на директорите на дружеството са уредени в Устава на дружеството. Съгласно чл. 24, ал. 1 от Устава на Дружеството, назначаването и смяната на

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

членовете на Надзорния съвет се осъществява от Общото събрание на акционерите, назначаването и освобождаването на членовете на Съвета на директорите на дружеството. Внасянето на изменения в Устава на дружеството се осъществява само от Общото събрание на акционерите.

### **5. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК**

#### **ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

Корпоративното управление на Варна риълтис ЕАД осигурява равно третиране на акционерите, включително на миноритарните и чуждестранните акционери. Всички акции на Варна риълтис ЕАД са от един и същ клас. Дружеството няма издадени акции с особени права. Всички акционери имат еднакви права да гласуват. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Процедурите по провеждане на общото събрание на акционерите също осигуряват равно третиране на всички акционери. Към датата на настоящата Декларация за корпоративно управление, акционерният капитал на „Варна риълтис“ ЕАД се притежава еднолично от „Холдинг Варна“ АД.

#### **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Съветът на директорите на Варна риълтис ЕАД изпълнява решенията на Общото събрание и управлява дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Членовете му спазват законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетия Устав на дружеството. Съветът на директорите е дефинирал и следи за спазването на политиката на дружеството по отношение на разкриването на информация. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на дружеството информация. По време на своя мандат членовете на Управителният съвет се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Под контрола на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД е създадена и функционира финансово-информационната система на дружеството и се изготвя и представя на избраните експерт-счетоводители годишен счетоводен отчет и доклад за дейността на дружеството.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на Варна риълтис ЕАД. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и задълженията им следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция и съвет разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения и могат да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

Към 31 декември 2025 г. дружеството се управлява от Съвета на директорите с членове - Милчо Петков Близнаков, Валентина Борисова Димитрова и „Холдинг Варна“ АД с представители Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Близнаков и се представлява от Валентина Борисова Димитрова – изпълнителен директор.

## **Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

### **5.1. Възнаграждение на членовете на управителните и контролни органи**

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определят от Общото събрание на акционерите на "Варна риълтис" ЕАД.

Принципите при определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са определени от приетата Политика за възнагражденията на управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД. За изпълнение на задълженията си, членовете му получават постоянно възнаграждение, което представлява ежемесечно твърдо плащане.

В съответствие с приетата политика, изплащането на променливо възнаграждение се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнати резултати, които следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план. Възнагражденията на изпълнителните ръководства, определени в договорите за управление нямат променлив компонент.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД се представя в годишния отчет за дейността и доклада за прилагане на политиката на възнагражденията на управителните и контролни органи на дружеството, в съответствие със законовите норми и устройствените му актове. Дружеството публикува своя годишен отчет в интернет портала <http://www.investor.bg/bulletin/> и на своята интернет страница [Варна риълтис \(varna-realties.bg\)](http://varna-realties.bg)

### **5.2. Конфликт на интереси**

Членовете на управителните и контролни органи на дружеството избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Съветът на директорите на дружеството осигурява на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на управителните и контролни органи и/или свързаните с тях лица. За избягване на конфликт на интереси дружеството стриктно спазва изискванията на действащото законодателство.

### **5.3. Комитети**

В съответствие с промените в Закона за независим финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта, на проведеното на 09.02.2023 г. общо събрание на акционерите, е избран съставът на Одитния комитет и са приети Правила за работата на Одитния комитет.

Одитният комитет изпълнява следните функции:

- ✓ наблюдава процесът по финансово отчитане;
- ✓ наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол;
- ✓ наблюдава ефективността на системата за управление на риска;
- ✓ наблюдава независимият финансов одит, като взема в предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките по външен одит;
- ✓ извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор в съответствие с изискванията на закона и Регламент (ЕС) №537/2014, включително наблюдава целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одиторското предприятие.

Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

**Варна риълтис ЕАД**

Приложение №1 към Годишен консолидиран доклад за дейността

Декларация за корпоративно управление

31 декември 2025 г.

**6. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК**

Дружеството не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл. 100н, ал. 12.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Валентина Димитрова/

Декларацията за корпоративно управление е неразделна част от Годишният консолидиран доклад за дейността за 2025 година, приет на заседание на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД на 09 април 2026 г.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4 т. 4 от ЗППЦК**

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:**

а) Консолидираният финансов отчет на Варна риълтис ЕАД за 2025 год., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството и на дружествата, включени в консолидацията;

б) Годишният консолидиран доклад за дейността на Варна риълтис ЕАД за 2025 год. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието му и дружествата, включени в консолидацията, както и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 11 от Наредба 2 от 09.11.2021 на Комисията за финансов надзор.

09 април 2026 г.

**Валентина Димитрова**  
**Изпълнителен директор**

**Светлана Димитрова**  
**Главен счетоводител**