

Междинен съкратен консолидиран финансов отчет

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

30 юни 2026 г.



Съдържание

Страница

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към Междинен съкратен консолидиран финансов отчет	6
Междинен съкратен доклад за дейността	24
Декларация от отговорните лица	32

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 30 юни

Активи	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Дълготрайни материални активи	9.	22 941	23 510
Дълготрайни нематериални активи		2	-
Инвестиционни имоти	8.	8 139	7 444
Търговски и други вземания	12.	58	58
Отсрочени данъчни активи		278	391
Общо нетекущи активи		31 418	31 403
Текущи активи			
Материални запаси		72	36
Краткосрочни финансови активи	11.	1 000	1 000
Търговски и други вземания	12.	623	782
Предоставени търговски заеми	13.	35	264
Вземания от свързани лица	25.	188	279
Вземания, във връзка с данъци върху дохода		4	4
Пари и парични еквиваленти		362	542
Общо текущи активи		2 284	2 907
Активи държани за продажба		-	-
Общо активи		33 702	34 310

Светлана Димитрова
Съставител: _____

Валентина Димитрова
Изпълнителен директор: _____

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 24.08.2026 година.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние за периода, приключващ на 30 юни (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 юни 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1.	150	150
Други резерви	14.2.	2 194	2 194
Натрупана загуба		188	(243)
Всичко собствен капитал за акционерите на дружеството майка		2 532	2 101
Малцинствено участие		209	221
Общо собствен капитал		2 741	2 322
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	15.	2 557	13 632
Търговски и други задължения	17.	1 544	1 596
Дългосрочни задължения към свързани лица	25.	7 541	7 343
Задължения по лизингови договори	10.	2 381	2 579
Задължения към персонала и осигурителни институции	16.2.	3	3
Отсрочени данъчни пасиви		443	443
Общо нетекущи пасиви		14 469	25 596
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	15.	14 651	4 101
Търговски и други задължения	17.	1 217	691
Краткосрочни задължения към свързани лица	25.	17	1 080
Задължения по лизингови договори	10.	451	444
Задължения към персонала и осигурителни институции	16.2.	156	76
Задължения за данъци върху дохода		-	-
Общо текущи пасиви		16 492	6 392
Общо пасиви		30 961	31 988
Общо собствен капитал и пасиви		33 702	34 310

Светлана Димитрова
Съставител: _____

Валентина Димитрова
Изпълнителен директор: _____

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 24.08.2026 година.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 юни

	Пояснение	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Приходи от продажби	18.1.	1 049	1 717
Други приходи	18.2.	127	17
Печалба от продажба на нетекущи активи		31	-
Разходи за материали	19.	(180)	(226)
Разходи за външни услуги	20.	(204)	(283)
Разходи за персонала	16.1.	(457)	(734)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи		(382)	(343)
Себестойност на продадени стоки		(92)	(482)
Други разходи	21.	1 101	(50)
Резултат от оперативна дейност		997	(384)
Финансови разходи	22.	(387)	(488)
Финансови приходи	22.	3	33
Други финансови позиции	22.	(81)	925
Печалба(загуба) преди данъци		532	86
Разходи за данъци върху дохода		(113)	-
Печалба(загуба) за периода		419	86
Акционерите на предприятието-майка		431	98
Неконтролиращо участие		(12)	(12)
Друг всеобхватен доход:			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата		-	-
Общо всеобхватна (загуба)/ доход за периода		419	86
Акционерите на предприятието-майка		431	98
Неконтролиращо участие		(12)	(12)
Консолидиран доход на акция:	23.	16,14 евро	3,67 евро

Светлана Димитрова
Съставител: _____

Валентина Димитрова
Изпълнителен директор: _____

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 24.08.2026 година.

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал
за периода, приключващ на 30 юни

Всички суми са представени в '000 евро	Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите в дружеството майка			Малцинствено участие	Общо собствен капитал	
	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба / Натрупана загуба			
						Общо
Салдо към 1 януари 2026 г.	150	2 194	(243)	2 101	221	2 322
Общ всеобхватен доход/ (загуба)	-	-	431	431	(12)	419
Други изменения	-	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	150	2 194	188	2 532	209	2 741
Салдо към 1 януари 2025 г.	176	2 145	(1 410)	911	239	1 150
Общ всеобхватен доход/ (загуба)	-	-	1 216	1 216	(18)	1 198
Ефект от отделящо се дружество	(26)	-	-	(26)	-	(26)
Покриване на ефект от вливащо се дружество	-	49	(49)	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	150	2 194	(243)	2 101	221	2 322

Светлана Димитрова
Съставител: _____Валентина Димитрова
Изпълнителен директор: _____

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 24.08.2026 година.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 юни

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 453	5 457
Плащания към доставчици	(1 124)	(2 523)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(350)	(677)
Постъпления/плащания данъци (без данъци върху дохода), нетно	(125)	(501)
Плащания за данък върху дохода	-	(10)
Постъпления/ Плащания по агентски договор, нетно	-	-
Други плащания, нетно	(11)	45
Нетен паричен поток от оперативна дейност	843	1 791
Инвестиционна дейност		
Придобиване на машини и други, подобрения на имоти	(643)	(19)
Предоставени заеми	-	(16)
Платени предоставени заеми	200	1 212
Платени лихви по предоставени заеми	1 000	-
Постъпления от продажбата на финансови активи	-	-
Покупка на финансови активи	-	(61)
Други постъпления/плащания, нетно	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	557	1 116
Финансова дейност		
Получени заеми	1 707	1 305
Плащания по получени заеми	(2 981)	(2 180)
Плащания на лихви	(299)	(1 223)
Получени финансираня	-	-
Други плащания, нетно	(7)	(12)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 580)	(2 110)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(180)	797
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	542	519
Загуби от валутна преоценка на пари и парични еквиваленти	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	362	1 316

Светлана Димитрова

Валентина Димитрова

Съставител: _____

Изпълнителен директор: _____

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 24.08.2026 година.

Пояснения към междинен съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за Групата

„Варна Риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26.

Седалището и адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Паренсов №3 ет.2.

Към датата на консолидирания финансов отчет на Групата „Варна риълтис“ ЕАД притежава контролни участия в следните дружества:

- ▶ „Атлас I“ ЕАД – 103 417 броя акции по 51,13 евро всяка, представляващи 97,17% от капитала на Дружеството (2025 г.: 100%);
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – 50 дяла по 51,13 евро всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2025 г.: 100%);

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 – 4 550 акции по 5,62 евро всяка, представляващи 100% от капитала на Дружеството.

2. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ се състои в търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез предоставяне под наем на рекламно-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги.

Основната дейност на останалите дружества в Групата е, както следва:

- ▶ „Атлас I“ ЕАД – хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти, като дейността му е със сезонен характер, концентрирана през летния туристически сезон;
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – управление кафе-клубове и верига магазини от бранда „Джинджър кафе“ и отдаване под наем на собствени активи;
- ▶ „Риълтис мениджмънт“ ЕАД – придобиване, управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество и други.

3. Капитал и управление

Компанията-майка е с едностепенна система на управление, състояща се от 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.

Броят на персонала в Групата към 30 юни 2026 г. е 47 лица. (към 30 юни 2025 г. е 145 лица).

Относно крайният собственик на капитала - „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД, е публично дружество, акциите на което се търгуват на регулиран пазар, поради което е налице изключението на § 2, ал.1, т.1 от ЗМИП.

Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на Компанията-майка - varna-realties.bg.

4. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

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

5. Съществени счетоводни политики и промени през периода

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

При изготвянето на настоящия междинен съкратен консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите е осъществено при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 30 юни на текущата или към 31 декември на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

6. Управление на риска относно финансовите инструменти

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.

- **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, но те са изцяло в национална валута - евро. Основните сделки, осъществявани от дружествата в групата също са в евро. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Групата ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск. Групата извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

- **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.

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.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът дружествата в Групата да не могат да изпълнят финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на Групата се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на Групата в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

- **Операционен риск**

Операционния риск включва рисковете свързани с персонала, рискове свързани с процесите, рискове свързани с информационните системи, рискове от физическо вмешателство, рискове свързани с обкръжаващата среда и други.

Политика по отношение на управление на риска

Целите на „Варна Риълтис“- група при управление на капитала са да защитят правото на инвестиционния посредник да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

При съблюдаване и управление на финансовия риск, ръководството на Групата се придържа към следните принципи:

- Стриктно спазване на действащото законодателство;
- Мониторинг на ключови финансови показатели;
- Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- Управление на капитала и активите на дружеството;
- Финансово обезпечаване на развитието и просперитета на дружеството;
- Повишаване квалификацията на служителите.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Като цяло рекламните и услугите по отдаване под наем на активи, осъществявани от Групата, не са обект на значителни сезонни колебания. Дружество от Групата, което осъществява хотелиерска дейност - „Атлас I” ЕАД, има сезонен характер на дейността си (силен летен сезон).

8. Инвестиционни имоти

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

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	7 444	5 057
Новопридобити инвестиционни имоти чрез последващи разходи	694	2
Преоценка на инвестиционни имоти	-	2 385
Прехвърлени инвестиционни имоти в сгради за собствени нужди	-	-
Прехвърляне на земя в инвестиционни имоти	-	-
Салдо към 31 декември	8 139	7 444

Към 30 юни 2026 г. и 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 преоценка по пазарни стойности на инвестиционните имоти са представени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“.

9. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на групата включват земи, сгради, обзавеждане, сървърно 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.
Отчетна стойност									
Салдо към 1 януари 2026 г.	3 499	18 711	2 172	774	5	180	3 198	1 022	29 561
Новопридобити активи	-	-	1	5		328	-	-	334
Отписани активи	-	-	(3)	(17)	-	(6)	-	(517)	(543)
Трансфери	-	-	266	20	-	-	-	(286)	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	3 499	18 711	2 436	782	5	502	3 198	219	29 352
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2026 г.	-	(3 086)	(1 841)	(598)	(5)	(166)	(355)	-	(6 051)
Амортизация	-	(72)	(51)	(15)	-	(7)	(237)	-	(382)
Амортизация на отписани активи	-	-	6	10	-	6	-	-	22
Салдо към 30 юни 2026 г.	-	(3 158)	(1 886)	(603)	(5)	(167)	(592)	-	(6 411)
Балансова стойност към 30 юни 2026 г.	3 499	15 553	550	179	-	335	2 606	219	22 941

	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.
Отчетна стойност									
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 499	18 711	2 134	771	5	180	2 036	280	27 616
Новопридобити активи	-	-	38	3			3 198	803	4 042
Отписани активи	-	-	-	-	-	-	(2 036)	-	(2 036)
Рекласификация към текущи активи	-	-	-	-	-	-	-	(61)	(61)
Салдо към 31 декември 2025 г.	3 499	18 711	2 172	774	5	180	3 198	1 022	29 561
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(2 896)	(1 721)	(564)	(5)	(164)	(2 030)	-	(7 380)
Амортизация	-	(190)	(120)	(34)	-	(2)	(432)	-	(778)
Амортизация на отписани активи	-	-	-	-	-	-	2 107	-	2 107
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(3 086)	(1 841)	(598)	(5)	(166)	(355)	-	(6 051)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	3 499	15 625	331	176	-	14	2 843	1 022	23 510

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

10. Оперативен лизинг като лизингополучател

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	2 381	2 579
Задължения по лизингови договори – текуща част	451	444
Задължения по лизингови договори	2 832	3 023

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. В началото на 2025 година договорите са подновени с нов срок на наема до 31 декември 2031 г.

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.

11. Краткосрочни финансови активи

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 000	1 000
	1 000	1 000

Групата притежава ценни книжа - акции в компании, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г.

Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 20245 г. по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа са заложили като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор.БГ“ АД.

12. Търговски вземания и други вземания

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.

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Търговски вземания, нетно	223	47	-	-
Съдебни и присъдени вземания	95	-	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	-	5	-	-
Вземания по договори за покупко-продажба на акции	-	564	-	-
Финансови активи	318	616	-	-
Предплатени разходи	97	36	58	58
Предоставени аванси	7	3	-	-
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху печалбата)	63	49	-	-
Предоставени гаранции	-	-	-	-
Други вземания	138	78	-	-
Нефинансови активи	305	166	58	58
Търговски и други вземания	623	782	58	58

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

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.

13. Предоставени заеми

Групата има предоставени търговски заеми със срок на погасяване до края на 2026 година при пазарни лихвени нива:

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Предоставени търговски заеми, нетно след обезценка, в това число:		
- главници по предоставени заеми	26	207
- лихви по предоставени заеми	9	57
	35	264

14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Компанията-майка към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. е в размер на 150 054 евро (293 700 лв.), разпределен в 26 700 акции с номинална стойност 5,62 евро (11 лв.) за акция.

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“ ЕА е намален от 175 625 евро (343 750 лева) на 150 054 евро (293 700 лева) чрез обезсилване на 4 550 броя от записаните акциите, а регистрираният капитал на отделеното дъщерно дружество - „Риълтис мениджмънт“ ЕАД, става 4 550 броя акции по 5,62 евро (11 лева) всяка или общо в размер на 25 571 евро (50 050 лева).

Към 30 юни 2026г. и 31 декември 2025 г. едноличен собственик на капитала на Компанията-майка е „Холдинг Варна“ АД.

15. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Главници по облигационна емисия	1 023	1 023	2 557	3 068
Лихви по облигационна емисия	-	4	-	-
Главници по получени банкови кредити	11 164	1 483	-	10 576
Сkonto банкови кредити	-	-	-	(12)
Лихви по получени банкови кредити	-	8	-	-
Търговски заеми и цесии	2 085	1 207	-	-
Други заеми и лихви по тях	379	376	-	-
Общо	14 651	4 101	2 557	13 632

Всички заеми са деноминирани в български лева.

Съгласно решение на едноличния собственик на капитала на Варна Риълтис 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. Подробна информация, относно параметрите на облигационната емисия, се съдържа в Консолидирания финансов отчет към 31 декември 2025 година.

Групата има сключени договори за инвестиционни кредити с две търговски банки. Към датата на отчета, договореният лихвен процент е сбора от приложим лихвен индекс и надбавка. В резултат на това към 30.06.2026 година краткосрочните задължения по същите са в размер на 11 164 хил. лв. (към 31.12.2025 – 1 483 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.

16. Възнаграждения на персонала**16.1. Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала в Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Разходи за заплати, включително обезщетения съгласно Кодекса на труда	(367)	(592)
Разходи за социални осигуровки	(68)	(93)
Други социални разходи за персонала	(22)	(49)
Разходи за персонала	(457)	(734)

16.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

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

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Нетекущи:		
Провизии за пенсионни задължения	3	3
Нетекущи задължения към персонал и осигурители	3	3
Текущи:		
Задължения към персонала за възнаграждения	93	37
Други краткосрочни задължения към персонала	21	24
Задължения към осигурителни предприятия	42	15
Текущи задължения към персонала	156	76
Задължения към персонала	159	79

Текущите задължения към персонала представляват задълженията за трудови възнаграждения към края на отчетния период – 30 юни, които са уредени до датата на издаване на отчета.

Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

17. Търговски и други задължения

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Търговски задължения	351	78	-	-
Други финансови пасиви	2	1	-	-
Финансови пасиви	353	79	-	-
Приходи за бъдещи периоди	105	107	1 544	1 596
Получени аванси от клиенти	737	466	-	-
Данъчни задължения	22	32	-	-
Начислени разходи	-	7	-	-
Нефинансови пасиви	864	612	1 544	1 596
Общо търговски и други задължения	1 217	691	1 544	1 596

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

18. Приходи от продажби и други приходи

Приходите от продажби основно са формирани от продажба на стоки, хотелски услуги, наем, предоставяните рекламни и други услуги .

Приходите от продажби на услуги могат да бъдат анализирани, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Продажби на стоки и материали	396	1 044
Приходи от хотелски услуги	221	241
Приходи от наем и експлоатационни разходи	210	179
Приходи от посреднически услуги и комисионни	137	191
Приходи от рекламни и консултантски услуги	59	38
Други приходи от продажби	26	24
	1 049	1 717

19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Разходи за храни и напитки	(77)	(73)
Разходи за ел. енергия	(45)	(67)
Разходи за вода	(7)	(11)
Разходи за горива	(5)	(13)
Инвентар	(6)	(20)
Стопански материали	(22)	(11)
Разходи за работно облекло	(3)	(2)
Разходи за резервни части, ремонт	(6)	(18)
Други	(9)	(11)
	(180)	(226)

20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Разходи за наем	(29)	(64)
Разходи за ремонт и техническа поддръжка	(25)	(20)
Разходи за реклама	(14)	(20)
Административни и счетоводни услуги	(15)	(30)
Правни разходи	(16)	(17)
Разходи за транспортни услуги	(18)	(17)
Експлоатационни разходи	(2)	(4)

Консултантски и одиторски услуги	(11)	(8)
Разходи за застрахователни услуги	(10)	(6)
Разходи за лицензии, категоризация	(2)	(3)
Телефонни услуги	(1)	(3)
Разходи за комисионни от продажби	(1)	(6)
Разходи за почистване и пране	(10)	(14)
Анимационни програми	(-)	(1)
Абонаменти	(26)	(27)
Други разходи	(24)	(43)
	(204)	(283)

21. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Разходи за данъци	(65)	(63)
Командировки и служебни пътувания	(1)	(3)
Разходи за бракуване на активи	(1)	(1)
Представителни разходи	-	-
Разходи за обезценка	-	-
Обратно проявление на обезценки	1 169	21
Други разходи	(1)	(4)
	1 101	(50)

22. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(339)	(456)
Разходи за лихви по лизинг	(48)	(32)
Финансови разходи	(387)	(488)

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 евро
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови инструменти на разположение за продажба	3	33
Други финансови приходи	-	-
Финансови приходи	3	33

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Приходи от преоценка по справедлива стойност на нетекущи активи	-	1 010
Банкови такси и комисионни	(13)	(15)
Други разходи	(68)	(70)
	(81)	925

23. Доход на акция

Основният доход на акция 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/(загуба) на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2026	За 6 месеца към 30 юни 2025
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в евро)	431 000	98 000
Средно претеглен брой акции	26 700	26 700
Основен доход(загуба) на акция (в евро за акция)	16,14	3,67

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, 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.

24.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Получени заеми		
Получени заеми	1 327	943
Плащания по получени заеми	(1 193)	(107)
Разходи за лихва по получени заеми	(64)	(76)
Платени лихви по получени заеми	-	-
Плащания за покупка на финансови активи	-	(1 107)
Предоставени заеми и депозити/ договори за цесии		
Предоставени заеми и депозити	-	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	-	1 161
Начислени лихви по договор за заем и депозит	-	26

Покупки на услуги

Услуги по управление	(2)	(2)
Други услуги	(3)	(3)

24.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Продажба на услуги		
Рекламни услуги	14	17
Наеми	23	23
Други услуги	-	102
Покупки на стоки и услуги		
Рекламни услуги	(16)	(13)
Наеми	(1)	(48)
Технически и административни услуги	(6)	(9)
Други услуги	(3)	(3)

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(33)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(35)	(35)

25. Разчети със свързани лица в края периода

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Текущи		
Вземания от:		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	15	139
- свързани лица под общ контрол, нетно	173	140
- други свързани лица, нетно	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	188	279
Общо вземания от свързани лица	188	279

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Нетекущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик и негови акционери	7 541	7 343
Общо нетекущи задължения към свързани лица	7 541	7 343
Текущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик и негови акционери	15	1 079
- свързани лица под общ контрол	2	-
-ключов управленски персонал	-	1
Общо текущи задължения към свързани лица	17	1 080
Общо задължения към свързани лица	7 558	8 423

Текущите вземания от едноличния собственик са от краткосрочен договор за цесия в размер на 15 хил. евро нетно, в това число лихви – 5 хил. евро нетно след обезценка при 6 % годишна лихва (към 31.12.2025 г. – 15 хил. евро нетно, в това число лихви – 5 хил. евро);

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 173 хил. евро нетно имат търговски характер (към 31.12.2025 г. – 140 хил. евро).

Нетекущите задължения към собственици 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 7 541 хил. евро (към 31.12.2025 г. – 7 343 хил. евро). 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 са по 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 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 30 юни 2026 г. групата отчита текущи задължения по този договор в размер на 15 хил. евро (към 31.12.2025 г. - 15 хил. евро)

Текущите задълженията към дружествата под общ контрол в размер на 2 хил. евро имат търговски характер и се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност.

26. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Ценни книжа	1 000	1 000
	1 000	1 000

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	318	616
Предоставени търговски заеми	35	264
Вземания от свързани лица	188	279
Пари и парични еквиваленти	362	542
	903	1 701

Финансови пасиви

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	17 208	17 733
Задължения по лизинг	2 832	3 023
Търговски и други задължения	353	79
Задължения към свързани лица	7 558	8 423
	27 951	29 258

Политиките за управление на рисковете, свързани с финансовите активи и пасиви са подробно оповестени в Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.

27. 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.

27.1. 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.

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на групата се осъществяват в евро. 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.

27.1.2. 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 30 юни 2026 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.

27.1.3. 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, депозирание на средства и други.

Ръководството на групата редовно следи за неизпълнението 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.

27.1.4. 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.

27.2. 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.

27.3. 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 на войната в Украйна и Близкия Изток създава 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 колебания в цените на суровините на международните пазари са знаци, че те ще останат трайно над нивата си от 2024 г. В допълнение рискове произтичат от възможни по-големи повишения на регулираните цени спрямо заложеното в базисния сценарий. Повишаването на цените на суровините, както и курсът на щатския долар, влияят пряко върху дейността на групата, като увеличават разходите за материали и външни услуги.

28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали значими коригиращи и некоригиращи събития след края на отчетния период, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания в консолидирания годишен финансов отчет на групата.

29. Одобрение на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД на 24.08.2026 година.

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на “ВАРНА РИЪЛТИС” ЕАД

за първо шестмесечие на 2026 г.

„Варна Риълтис“ ЕАД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2.

Едноличен собственик на капитала на Емитента е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. "Свети Свети 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 смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна Риълтис“ ЕАД.

1. Обща характеристика на Групата „Варна Риълтис“:

1.1. Структура на Групата към 30 юни 2026 година:



1.2. Основна дейност на дружествата в Групата

- Основната дейност на Дружеството-майка „Варна Риълтис“ ЕАД е: търговска дейност, сделки с недвижими имоти, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; рекламна дейност чрез предоставяне под наем на рекламно-информационни съоръжения – външна реклама; хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги.

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

- Основната дейност на „Атлас I“ АД е: 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;
- Основната дейност на „Джинджърс“ ЕООД е: 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; консултанска дейност
- „Риълтис мениджмънт“ ЕАД – 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. Важни събития, настъпили през отчетния период и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

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

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

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Към края на второ тримесечие на 2026 г. финансовият резултат на Групата е печалба в размер на 431 хил.евро, съответно за същия период на 2025 г. финансовият резултат е печалба в размер на 98 хил.лв.

Обявени важни корпоративни събития:

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

3. Основни рискове и несигурности пред Групата Варна риълтис ЕАД

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

3.1. Основните рискове, при осъществяване дейността на Групата са свързани с пазарния, кредитния и ликвидния риск.

- **Валутен риск**

Групата не е изложена на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, които обаче са в национална валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са също в евро, поради което ръководството на Групата счита, че не е изложена на съществени валутни рискове при осъществяване на обичайните си сделки.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Групата, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Групата ползва заемни средства, което го излага на лихвен риск

Групата извършва постоянен мониторинг и анализ на основни си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

- **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 изложено 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.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е рискът Групата да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Ръководството на Групата се стреми да наблюдава и своевременно да предоговаря падежите на текущите си задължения с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружествата в Групата в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

- **Операционен риск**

Операционния риск включва рисковете свързани с персонала, рискове свързани с процесите, рискове свързани с информационните системи, рискове от физическо вмешателство, рискове свързани с обкръжаващата среда и други.

3.2. Политика по отношение на управление на риска

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

Целите на „Варна Риълтис“ ЕАД при управление на капитала са да защитят правото на инвестиционния посредник да продължи като действаща Група от дружества с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура. При съблюдаване и управление на финансовия риск, „Варна Риълтис“ ЕАД се придържа към следните принципи:

- Стриктно спазване на действащото законодателство;
- Мониторинг на ключови финансови показатели;
- Обезпечаване на мениджмънта с финансово-счетоводна информация за вземане на решения;
- Своевременно осигуряване на необходимите финансови ресурси за развитие на дружеството при възможно най-изгодни условия;
- Ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- Управление на капитала и активите на дружествата в Групата;
- Финансово обезпечаване на развитието и просперитета на Групата;
- Повишаване квалификацията на служителите.

4. Информация за сключени сделки между свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, ключов управленски персонал и други свързани лица.

4.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Получени заеми		
Получени заеми	1 327	943
Плащания по получени заеми	(1 193)	(107)
Разходи за лихва по получени заеми	(64)	(76)
Платени лихви по получени заеми	-	-
Плащания за покупка на финансови активи	-	(1 107)
Предоставени заеми и депозити/ договори за цесии		
Предоставени заеми и депозити	-	-
Постъпления от предоставени заеми и депозити	-	1 161
Начислени лихви по договор за заем и депозит	-	26
Покупки на услуги		
Услуги по управление	(2)	(2)
Други услуги	(3)	(3)

4.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

За 6 месеца към 30 юни 2026	За 6 месеца към 30 юни 2025
--------------------------------	--------------------------------

Варна риелтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

	'000 евро	'000 евро
Продажба на услуги		
Рекламни услуги	14	17
Наеми	23	23
Други услуги	-	102
Покупки на стоки и услуги		
Рекламни услуги	(16)	(13)
Наеми	(1)	(48)
Технически и административни услуги	(6)	(9)
Други услуги	(3)	(3)

4.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	За 6 месеца към 30 юни 2026 '000 евро	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(33)	(33)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(35)	(35)

5. Допълнителна информация по чл.12 ал.1 т.4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН:

а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, издание на Съвета по международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

През отчетния период не са извършени промени в счетоводната политика на Групата.

б) информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:

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

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

През отчетния период не са извършени организационни промени в Дружеството.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година:

Не са публикувани прогнози.

д) за публичните дружества - данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период:

Едноличен собственик на капитала на Компанията-майка е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, чийто акции се търгуват на „Българска Фондова Борса-София“ АД. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна Риълтис“ ЕАД.

От началото на текущата финансова година до края на отчетния период не са извършвани промени в акционерния капитал на Дружеството, както и в правото на глас на акционерите.

е) за публичните дружества - данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно:

Варна Риълтис ЕАД има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите (СД), който се състои от трима членове:

- Валентина Борисова Димитрова – Изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков – Председател на СД
- „Холдинг Варна“ АД, представлявано от Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан и Милчо Петков Близнаков.

„Холдинг Варна“ АД е едноличен собственик на капитала на „Варна риълтис“ ЕАД.

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. е в размер на 150 054 евро (293 700 лв.), разпределен в 26 700 акции с номинална стойност 5,62 евро (11 лв.) за акция.

От началото на текущата финансова година до края на отчетния период не са извършени промени в притежаваните от едноличния собственик акции.

ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

Към 30 юни 2026 год. няма такива.

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица .

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

- Дружеството-майка има предоставени заеми на дъщерни дружества в Групата в размер на 2 893 хил. евро преди обезценка със срок на погасяване от 1 до 5 години при годишна лихва от 2,5%;
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на трети страни в размер на 29 хил. евро при годишна лихва 4%-4,5% и срок на погасяване до 31.12.2026 година.

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

3. Информация по чл.12 ал.1 т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН:**3.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:**

През отчетния период няма промени в управителните и контролни органи на „Варна риълтис“ ЕАД.

„Варна Риълтис“ ЕАД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Валентина Борисова Димитрова, „Холдинг Варна“ АД и Милчо Петков Близнаков. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Валентина Борисова Димитрова.

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

През отчетния период няма открити производства по несъстоятелност в „Варна риълтис“ ЕАД или в негово дъщерно дружество.

3.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

През отчетния период няма сключени съществени сделки.

3.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.
Неприложимо.**3.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.**

За одитор на индивидуалния и консолидиран финансови отчети на дружеството за финансовата 2026 г. е избрано Одиторско предприятие „Свраков и Милев“ - ООД, гр. Варна, ЕИК 103611033, представлявано от Николай Колев – управител.

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

Неприложимо.

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

Неприложимо.

Варна риълтис ЕАД

Междинен съкратен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2026 год.

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

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

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

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

Изпълнителен директор: _____
/Валентина Димитрова/

Варна риелтис ЕАД

Декларация от отговорните лица
към 30 юни 2026 год.

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните:

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

С настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

1. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2026 година, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружествата, включени в консолидацията;
2. Междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

Дата: 24.08.2026 г.

Валентина Димитрова
Изпълнителен директор

Светлана Димитрова
Главен счетоводител