

**Уведомление на консолидирана основа
за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК**

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

31 декември 2025 г.



Съдържание:

1. справки по образец, определен от заместник-председателя
2. пояснителни бележки
3. друга информация, определена с наредба

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

След взето решение на едноличния собственик на капитала на Компанията - майка, на 28 февруари 2025 година е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 години.

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.

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.

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

1.2 Важни събития с натрупване за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

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

1.3 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие

С получените средства от сключена сделка по учредяване право на ползване, Компанията - майка е погасила предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

В резултат от преобразуването на „Варна риълтис“ ЕАД чрез отделяне на ново дъщерно дружество, разликата между активите от една страна и пасивите и собствения капитал – от друга, които са отписани от патримониума му, и които преминават в патримониума на новоучреденото дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД в размер на 624 хил. лева, формират за Компанията - майка инвестицията в дъщерно предприятие.

Към датата на съставяне на настоящото Уведомление за финансово състояние вливането на едно дъщерно дружество в друго вече е факт – вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 01 януари 2026 г.. Това вътрешногрупово реструктуриране няма да има отражение върху финансовото състояние на „Варна риълтис“ ЕАД, тъй като цялото имущество на вливащото се дружество преминава към приемащото, а вливащото се – се прекратява без ликвидация.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни коригиращи събития.

2. Рискове

Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Групата може да бъде изложена на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за трето тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

риск е рискът, че Групата би могла да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

От страна на ръководството на Групата финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от Групата, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

2.1. Валутен риск

Основните сделки, осъществявани от дружествата в Групата са деноминирани в български лева и в евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което Групата не е изложена на съществени валутни рискове при осъществяване на сделки в евро. По тази причина, Групата не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск.

2.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Групата, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти.

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

2.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Групата на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Дружествата в Групата са изложени на кредитен риск, в случай че клиентите и кредитополучателите не погасяват навреме 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.

2.4. 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 нея в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

2.5. Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за трето тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружествата в Групата в частност и на икономиките, като цяло.

3. Сделки със свързани лица

3.1 Свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собственици, предприятия под общ контрол и други свързани лица.

Списък на свързаните за Групата предприятия:

Собственици

Холдинг Варна АД

едноличен собственик на капитала на
Варна риълтис ЕАД

Дружества под общ контрол

МСАТ Инвест ЕАД - и неговите дъщерни дружества:

Инвестор.БГ АД

и неговите дъщерни дружества:

- Бранд ню айдиъс ЕООД

и неговото дъщерно дружество:

- Бранд продакшънс ООД

- Инвестор имоти.нет ЕООД

- Инвестор пулс ООД

- Инвестор ТВ ЕООД

- Боец.БГ ЕООД

- Радио станция ЕООД

- Висше училище по застраховане и финанси АД – и неговите дъщерни дружества:

- Университет по застраховане и финанси /с учредител ВУЗФ АД/

- Проджект къмпани 1 АД – и неговото дъщерно дружество:

- Рубикон проджект ЕООД

Баланс Елит ЕООД

Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД - и неговите дъщерни/асоциирани 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

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

Камчия АД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Проджект естейтс ЕООД

МСАТ Кейбъл ЕАД - и неговите асоциирани дружества:

МСАТ Преслав ООД

Телеком и С ООД

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за трето тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват редица сделки между свързани лица. Групата предоставя рекламни и технически, организационни и административни услуги, и получава услуги като – наем на рекламни съоръжения, услуги по управление, административни, технически и други услуги.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

3.2. Сделки с едноличния собственик на капитала и негови акционери

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Получени заеми		
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)
Предоставени заеми и депозити		
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
Продажба на услуги		
Посреднически услуги	1	1
Покупки на услуги		
Услуги по управление	(8)	(8)
Административни и технически услуги	(5)	(5)

3.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
Продажба на стоки и услуги		
Наем и експлоатационни разходи на активи	94	97
Рекламни услуги и абонаменти	113	82
Технически и административни услуги	36	-
Хотелски и други услуги	211	265
Покупки на стоки и услуги		
Наем и експлоатационни разходи на активи	(99)	(132)
Рекламни услуги и абонаменти	(47)	(74)
Технически и административни услуги	(28)	(34)
Кабелна телевизия и интернет	(12)	(12)
Хотелски и други услуги	(2)	(27)

Уведомление на консолидирана основа за финансово състояние
за трето тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Групата.
През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Групата.

5. Финансови показатели

Финансови показатели	30.9.2025	31.12.2024	Изменение
	'000 лв.	'000 лв.	хил. лв.
Финансов резултат за периода, в т.ч.:	388	(1 566)	1 954
- Акционерите на предприятието-майка	423	(1 522)	1 945
- Неконтролиращо участие	(35)	(44)	9
-			
	30.9.2025	31.12.2024	хил. лв.
Общо активи	67 084	65 061	2 023
Общо пасиви	64 500	62 815	1 685
Текущи активи	6 428	14 843	(8 415)
Текущи пасиви	12 933	15 381	(2 448)
Общо собствен капитал, в т.ч.:	2 584	2 246	338
- Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	2 196	1 823	373
- Неконтролиращо участие	388	423	(35)
	30.9.2025	31.12.2024	
Финансови съотношения			
Собствен капитал/Активи	3,85%	3,45%	
Обща ликвидност	104,01%	103,57%	
Възвръщаемост на собственият капитал на акционерите на предприятието-майка (ROE), след данъци	19,26%	(83,49%)	

Дата: 26 февруари 2026 г.

Изпълнителен директор:
/ Валентина Димитрова /

Съставител:
/Светлана Димитрова – гл.счетоводител/

