

Междинен съкратен финансов отчет

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

30 юни 2026 г.



Съдържание

Страница

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	1
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход	3
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към Междинен съкратен финансов отчет	6
Междинен съкратен доклад за дейността	20
Декларация от отговорните лица	28

Варна риълтис ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2026 г.

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

Активи	Пояснение №	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални и нематериални активи	7	1	2
Инвестиции в дъщерни дружества	8	9 134	9 134
Инвестиционни имоти	6	718	750
Дългосрочни търговски и други вземания	9	58	58
Дългосрочни вземания от свързани лица	21	3 236	3 651
Отсрочени данъчни активи		130	130
Всичко нетекущи активи		13 277	13 725
Текущи активи			
Краткосрочни финансови активи и предоставени заеми	10	670	670
Търговски и други вземания	9	55	21
Вземания от свързани лица	21	356	197
Пари и парични еквиваленти		100	70
Всичко текущи активи		1 181	958
Общо активи		14 458	14 683

Съставил: _____
/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 20.07.2026 година.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

Варна риълтис ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2026 г.

Междинен съкратен 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	11	150	150
Други резерви		22	22
Натрупани резултати		3 103	2 987
Всичко собствен капитал		3 275	3 159
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	2 557	3 068
Дългосрочни задължения към свързани лица	21	7 205	7 010
Всичко нетекущи пасиви		9 762	10 078
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	13	4	28
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	1 402	1 403
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	15	15
Задължения към персонала и осигурителни институции		-	-
Всичко текущи пасиви		1 421	1 446
Общо пасиви		11 183	11 524
Общо собствен капитал и пасиви		14 458	14 683

Съставил: _____
/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 20.07.2026 година.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

Варна риълтис ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2026 г.

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

Пояснение		За 6 месеца към	За 6 месеца към
		30 юни 2026 ‘000 евро	30 юни 2025 ‘000 евро
Приходи от продажби	14	301	193
Други приходи		-	-
Разходи за материали	16	(15)	(16)
Разходи за външни услуги	15	(27)	(49)
Разходи за персонала	17	(6)	(6)
Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи	6,7,8	(33)	(33)
Други разходи и обратно проявление на обезценки, нетно	18	(8)	(11)
Резултат от оперативна дейност		212	78
Финансови разходи	19	(143)	(193)
Финансови приходи	19	47	61
Други финансови позиции	19	-	(2)
Печалба/(загуба) преди данъци		116	(56)
Разходи за данъци върху дохода		-	-
Печалба/(загуба) за периода		116	(56)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		116	(56)
Доход/(загуба) на акция:	20	4.34 евро	2.09 евро

Съставил: _____
/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 20.07.2026 година.

Варна риълтис ЕАД
Междинен съкратен финансов отчет
30 юни 2026 г.

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

Всички суми са представени в '000 евро

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Финансов резултат за годината	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	150	22	2 970	17	3 159
Прехвърляне в неразпределената печалба	-	-	17	(17)	-
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	116	116
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	116	116
Разпределение на печалба в резерви	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	150	22	2 987	116	3 275

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Финансов резултат за годината	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	176	(27)	2 899	120	3 168
Прехвърляне в неразпределената печалба	-	-	120	(120)	-
Ефект от отделящи се дружества	(26)	-	-	-	(26)
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	17	17
Общ всеобхватен доход за периода	-	-	-	17	17
Разпределение на печалба в резерви	-	49	(49)	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	150	22	2 970	17	3 159

Съставил: _____
/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 20.07.2026 година.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 19 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен 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 2026 ‘000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	322	2 313
Плащания към доставчици	(119)	(347)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(4)	(8)
Постъпления/ Плащания за данъци (без данъци върху дохода), нетно	(74)	(339)
Постъпления/ Плащания по агентски договор, нетно	-	1
Други постъпления(плащания), нетно	-	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	125	1 619
Инвестиционна дейност		
Предоставени заеми	(1 327)	(482)
Постъпления от предоставени заеми	1 672	528
Постъпления от лихви по предоставени заеми	-	-
Постъпления от дивиденди	-	116
Плащания за придобиване на финансови активи	-	(61)
Парични средства на отделящи се дружества	-	(713)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	345	(612)
Финансова дейност		
Постъпления/ Плащания от емисия облигации, нетно	(511)	(813)
Получени заеми	1 707	1 305
Плащания по получени заеми	(1 564)	(1 282)
Плащания на лихви по получени заеми и облигационна емисия	(72)	(108)
Плащания на банкови такси и комисионни	-	(1)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(440)	(899)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	30	107
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	70	187
Пари и парични еквиваленти в края на периода	100	295

Съставил: _____
/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор: _____
/ Валентина Димитрова /

Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите на "Варна риълтис" ЕАД от 20.07.2026 година.

Пояснения към междинен съкратен финансов отчет

1. Корпоративна информация

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД (дружеството), ЕИК 103252121 е акционерно дружество, регистрирано по реда на Търговския закон по фирмено дело № 11506 / 2002 година на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление е гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ 3, ет. 2. Дружеството има статут на публично дружество в резултат от допускане на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации през 2021 г. с ISIN код BG2100021216.

Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584. 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.

Основната дейност на дружеството е придобиване, управление и продажба на участие в други дружества, отдаване под наем на собствени недвижими имоти, изграждане и поддръжка на рекламни съоръжения и позиции и отдаването им под наем.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи.

2.1. Приложима обща рамка за финансови отчети

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България.

2.2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

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.

2.3. Счетоводни принципи

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.

2.4. Дъщерни, асоциирани дружества и консолидация

Дъщерно дружество е дружество, което се контролира от дружеството-майка. Контрол е властта да се управлява финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество, с оглед извличането на изгоди от дейността му. Дружеството е възприело да отчита инвестициите в дъщерни дружества по цена на придобиване (себестойност) като извършва ежегодни тестове за

обезценка. При установяването на трайни индикации за намаление на възстановимата стойност на притежаваните инвестиции, обезценката се признава в намаление на тяхната отчетна стойност. Асоциирано дружество е предприятие, в което дружеството-майка упражнява значително влияние, но което не представлява дъщерно или съвместно предприятие. Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не и контрол върху тази политика.

В настоящия финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване и този отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на Закона за счетоводството и МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*.

2.5. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети.

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него. Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България, която считано от 01 януари 2026 година е евро.

Всички данни за 2026 и за 2025 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди евро, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

3. Управление на риска относно финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с Годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 година. Не е имало промени в политиката на управление на риска относно финансовите инструменти през периода.

4. Управление на риска

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

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

5. Сезонност и цикличност на междинните операции

Осъществяваните от Дружеството рекламни услуги и отдаването под наем на имоти, не са обект на значителни сезонни колебания.

6. Инвестиционни имоти

	Земи '000 евро	Сгради '000 евро	Общо '000 евро
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2026 г.	175	1 617	1 792
Обезценка	(105)	-	(105)
Салдо към 1 януари 2026 г., нетно	70	1 617	1 687
Подобрения на инвестиционни имоти	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026г.	70	1 617	1 687
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2026 г.	-	(937)	(937)
Амортизация	-	(32)	(32)
Салдо към 30 юни 2026 г.	-	(969)	(969)
Преносна стойност към 30 юни 2026 г.	70	648	718

	Земи '000 евро	Сгради '000 евро	Общо '000 евро
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	379	2 959	3 338
Обезценка	(105)	-	(105)
Салдо към 1 януари 2025 г., нетно	274	2 959	3 233
Отписани в резултат на отделяне	(206)	(1342)	(1 548)
Подобрения на инвестиционни имоти	2	-	2
Салдо към 31 декември 2025 г.	70	1 617	1 687
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(933)	(933)
Амортизация	-	(64)	(64)
Отписана амортизация в резултат на отделяне	-	60	60
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(937)	(937)
Преносна стойност към 31 декември 2025 г.	70	680	750

След взето решение на едноличния собственик на капитала на Дружеството, 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 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. В резултат на това от патримониума на преобразуващото се дружество са отделени инвестиционни имоти, които преминават в

патримониума на новоучреденото дружество „Риълтис мениджмънт“ ЕАД с балансова стойност в размер на 1 548 хил. евро.

За обезпечаване на получени банкови кредити от свързани лица, дружеството е учредило ипотeka в полза на банките кредитори върху притежавани инвестиционни имоти с преносна стойност към 30 юни 2026 година в размер на 646 хил. евро.

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за първите шест месеца от началото на 2026 година, възлизащи на 134 хил. евро (за същият период през 2025 г.: 160 хил. евро), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

7. Имоти, машини съоръжения и нематериални активи

	Обзавеждане и оборудване	Машини и компютърна техника	Общо
	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	324	155	479
Салдо към 31 декември 2025 г.	324	155	479
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(323)	(154)	(477)
Амортизация	(1)	-	(1)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(324)	(154)	(478)
Преносна стойност към 31 декември 2025 г.	-	1	1

	Обзавеждане и оборудване	Машини и компютърна техника	Общо
	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	324	155	479
Салдо към 31 декември 2025 г.	324	155	479
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(323)	(154)	(477)
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	(323)	(154)	(477)
Преносна стойност към 31 декември 2025 г.	1	1	2

8. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

	30 юни 2026	участие	31 декември 2025	участие
	'000 евро	%	'000 евро	%
Астера Първа Банско АД	-	-	7 060	95,67
Начислена обезценка	<u>(-)</u>		<u>(134)</u>	
Астера Първа Банско АД, нетно	-		6 926	
Атлас I ЕАД	9 010	97,17	1 950	100,00
Начислена обезценка	<u>(198)</u>		<u>(64)</u>	
Атлас I ЕАД, нетно	8 812		1 886	
Джинджърс ЕООД	3	100,00	3	100,00
Риълтис мениджмънт ЕАД	<u>319</u>	100,00	<u>319</u>	100,00
	<u>9 134</u>		<u>9 134</u>	

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. 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 „Варна риълтис“ ЕАД инвестицията в дъщерно предприятие.

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.

От началото на 2025 година до датата на настоящия отчет не са взети решения за разпределение на печалба от дъщерни дружества във вид на дивидент.

Инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по себестойност и се тестват ежегодно за наличието на индикации за обезценка.

9. Търговски и други вземания

	30 юни 2026		31 декември 2025	
	'000 евро		'000 евро	
	до 1	над 1	до 1	над 1
	година	година	година	година
Вземания от клиенти, нетно	4	-	2	-
Обезценка на вземанията	(2)	-	(2)	-
Съдебни и присъдени вземания	35	-	-	-
Финансови активи	37	-	-	-
Предплатени разходи	13	58	21	58
Данъчни вземания	3	-	-	-
Предоставени аванси	2	-	-	-
Други вземания	-	-	-	-
Нефинансови активи	18		21	
Общо вземания	55	58	21	58

Част от предплатени разходи в общ размер на 67 хил. лв. (към 31.12.2025 г. - 77 хил. лв.) представляват разходи по застраховане на извършената през периода облигационна емисия и такива свързани с нейното публично пласиране. Дългосрочната част от тях, отнасяща за периодите след 30 юни 2026 година, в размер на 58 хил. евро са представени в нетекущите активи към 30 юни 2026 и 31 декември 2025 година. Останалата част от предплатените разходи се състоят от различни преплатени разходи, свързани с дейността на дружеството.

10. Краткосрочни финансови активи

Представените в отчета за финансовото състояние краткосрочни финансови активи, представляват финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови котировки и включват акции и дялове, държани за търгуване в оборотен портфейл.

	30.06.2026	брой	31.12.2025	брой
	'000 евро		'000 евро	
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	664	59 000	664	59 000
- акции в „Зърнени храни“ АД	6	101 986	6	101 986
Общо	670		670	

Към 30 юни 2026 и 31 декември 2025 година по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа, дружеството е заложило като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор. БГ“ АД.

11. Акционерен капитал

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.

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).

Собственик на 100% от капитала е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

12. Получени заеми и други 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 облигационни емисии	1 023	1 023	2 557	3 068
Лихви по облигационни емисии	-	4	-	-
Други заеми и лихви по тях	379	376	-	-
Общо	1 402	1 403	2 557	3 068

12.1. 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 30 юни 2026 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.

От началото на годината до 30 юни 2026 г. е направено едно лихвено и едно амортизационно плащане, съответно в размер на 64 хил. евро и 511 хил. евро.

12.2. Други заеми

Дружеството има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 30 юни 2026 година е в размер на 379 хил. евро (към 31 декември 2025 година - 376 хил. евро). Дължима е лихва в размер до 4,5% годишно.

13. Търговски и други задължения

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	2	4
Финансови пасиви	2	4
Данъчни задължения (с изключение на данъци върху печалбата)	-	21
Получени аванси и предплатени приходи	2	3
Нефинансови пасиви	2	24
Текущи търговски и други задължения	4	28

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

14. Приходи от дейността и други приходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Приходи от наем, право на ползване и експлоатационни разходи на инвестиционни имоти	134	159
Приходи от наем на билбордове	30	33
Приходи от предоставени комисионни услуги	137	-
Други приходи	-	1
	301	193

15. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Наеми на рекламни съоръжения	(21)	(19)
Ремонт и поддържане на активи	(5)	(4)
Услуги по обслужване на рекламна дейност	(1)	(3)
Консултантски, одиторски и правни услуги	-	(22)
Други	-	(1)
Общо	(27)	(49)

16. Разходи за материали

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Разходи за електроенергия	(15)	(15)
Разходи за вода	-	(1)
Други разходи за материали	-	-
Общо	(15)	(16)

17. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(5)	(5)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(1)	(1)
Общо	(6)	(6)

18. Други разходи

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Разходи за местни данъци и такси	(8)	(11)
Други разходи	-	-
Общо	(8)	(11)

19. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Разходи за лихви по облигационни емисии	(60)	(87)
Разходи за лихви по получени заеми	(64)	(86)
Други разходи, свързани с облигационни емисии	(19)	(20)
Общо	(143)	(193)

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

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Приходи от лихви по предоставени заеми	47	61
Общо	47	61

Другите финансови позиции представляват разходи за банкови такси и комисионни (към 30.06.2025 г. – 2 хил. евро).

20. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	115 000	(56 000)
Средно претеглен брой акции	26 700	28 596
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	4,31 евро	(1,96) евро

21. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, други под общ контрол и ключов управленски персонал.

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

21.1. Сделки със свързани лица

21.1.1. Сделки с едноличния собственик и негови акционери

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Получени заеми		
Получени заеми	1 327	943
Плащания по получени заеми	(1 193)	(107)
Разходи за лихви по получени заеми	(61)	(76)
Предоставени услуги		
Комисионни и посреднически услуги	102	-

Предоставени заеми

Приходи от лихви по предоставени заеми, цесии и депозити	-	-
--	---	---

Покупки на услуги

Разходи за възнаграждения по управление	(2)	(2)
Административни и други услуги	(3)	(3)

21.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(1 327)	(481)
Платени предоставени заеми	1 672	528
Приходи от лихви по предоставени заеми	47	61
Постъпления от дивиденди	-	116
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	1	1
Наем недвижими имоти	1	1

21.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	14	17
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	22	22

21.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и те включват следните разходи:

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения	(3)	(3)

21.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни дружества	3 236	3 651
Общо нетекущи вземания от свързани лица	3 236	3 651

Текущи вземания от:

- едноличен собственик и негови акционери, нетно	15	15
- дъщерни дружества	181	64
- други свързани лица под общ контрол	160	118
Общо текущи вземания от свързани лица, нетно	356	197
Общо вземания от свързани лица, нетно	3 592	3 848

Общо вземания от свързани лица, брутна сума преди обезценка	3 599	3 855
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(7)	(7)
Общо вземания от свързани лица, нетно	3 592	3 848

Нетекущите вземания от дъщерни дружества в размер на 3 236 хил. евро, в това число лихви 523 хил. евро (към 31.12.2025 г. – 3 651 хил. евро, в това число лихви 413 хил. евро) са от предоставени от дружеството търговски заеми с 5-годишен срок на погасяване при 2,5 % годишна лихва.

Текущите вземания от едноличния собственик и негови акционери в размер на 15 хил. евро (към 31.12.2025 г. – 15 хил. евро) 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).

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 181 хил. евро (към 31.12.2025 г. – 64 хил. евро) са от предоставени краткосрочни заеми, в това число лихви – 1 хил. евро при годишна лихва 2.5% със срок на погасяване до 31.03.2027 г. (към 31.12.2025 г. – 64 хил. евро, в това число лихви – 64 хил. евро) .

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 160 хил. евро (към 31.12.2025 г. – 118 хил. евро) са в резултата на обичайната търговска дейност на дружеството.

Задълженията към свързани лица включват следните задължения:

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 евро	'000 евро
Нетекущи задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	7 205	7 010
Общо нетекущи задължения към свързани лица, нетно	7 205	7 010
Текущи задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	15	15
Общо текущи задължения към свързани лица	15	15
Общо задължения към свързани лица	7 220	7 025

Нетекущите задължения към собственици в размер на 7 205 хил. евро са по дългосрочен договор за заем от 24.04.2024 г., в това число лихви – 320 хил. евро (към 31.12.2025 г. в размер на 7 010 хил. евро, в това число лихви – 259 хил. евро). Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата е 24.04.2027 година при годишна лихва в размер на 2%.

Дружеството 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, 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 30.06.2026 г. дружеството отчита текущи задължения по този договор в размер на 15 хил. евро (към 31.12.2025 г. – 15 хил. евро)

22. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Фактори на финансовите рискове

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

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

22.1. Валутен риск

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

22.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва заемни средства с фиксиран лихвен процент, което не го излага на съществен лихвен риск.

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

22.3. Кредитен риск

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

Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения

като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

22.4. Ликвиден риск

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

22.5. Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружеството в частност и на икономиките, като цяло.

22.6. 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 дружеството и неговата Група 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 емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли 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 емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

23. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

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.

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.

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. 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 други коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития през отчетния период.

През второ тримесечие на 2026 година, Дружеството реализира общо приходи от продажби в размер на 301 хил. евро (30 юни 2025 г.: 193 хил. евро) и резултат от оперативна дейност печалба в размер на 212 хил. евро (30 юни 2025 г.: оперативна печалба - 78 хил.лв.).

Обявени важни корпоративни събития:

Всички важни корпоративни събития и информация са обявени на адрес: varna-realties.bg

3. Основни рискове и несигурности пред Варна риълтис ЕАД

3.1. Фактори на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на

финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че Дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

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

3.1.1. Валутен риск

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

3.1.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Дружеството използва заемни средства с фиксиран лихвен процент, което не го излага на съществен лихвен риск.

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

3.1.3. Кредитен риск

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

Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

3.1.4. Ликвиден риск

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

3.1.5. Други ценови рискове

Ценовият риск представлява вероятност от реализиране на загуби в резултат от промени в цените на финансовите инструменти. Стойността на финансовите инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, се определя от търсенето и предлагането, а цената им може да нараства или намалява. Цените могат да претърпят резки колебания и да паднат под цената, на която инвеститорите са ги придобили. Борсовата цена се влияе от публично оповестени корпоративни събития и финансови резултати, които могат да се окажат по-слаби от очакванията на пазара. Върху цената могат да оказват влияние макроикономически данни, общите тенденции на пазара, доходността на алтернативните инвестиции и други съществени фактори, касаещи дейността на дружеството в частност и на икономиките, като цяло.

3.2. 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., 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 дружеството и неговата Група 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 емитента върху проблемите, свързани с климата. Ръководството анализира длъжниците на дружеството за да установи дали климатичните въпроси, биха повлияли 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 емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

3.3. Политика по отношение на управление на риска

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, дъщерни предприятия, предприятия под общ контрол, ключов управленски персонал и други свързани лица.

4.1. Сделки с едноличния собственик и негови акционери

	За 6 месеца към 30.06.2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 ‘000 евро
Получени заеми		
Получени заеми	1 327	943
Плащания по получени заеми	(1 193)	(107)
Разходи за лихви по получени заеми	(61)	(76)
Предоставени услуги		
Комисионни и посреднически услуги	102	-
Предоставени заеми		
Приходи от лихви по предоставени заеми, цесии и депозити	-	-
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(2)	(2)
Административни и други услуги	(3)	(3)

4.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30.06.2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 ‘000 евро
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(1 327)	(481)
Платени предоставени заеми	1 672	528
Приходи от лихви по предоставени заеми	47	61
Постъпления от дивиденди	-	116
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	1	1
Наем недвижими имоти	1	1

4.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30.06.2026 ‘000 евро	За 6 месеца към 30.06.2025 ‘000 евро
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	14	17
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	22	22

4.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите и те включват следните разходи:

	За 6 месеца към 30.06.2026 '000 евро (3)	За 6 месеца към 30.06.2025 '000 евро (3)
Краткосрочни възнаграждения		

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 Дружеството.

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:

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 дружеството 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:

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.

2. 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 във „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 финансов 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.

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/

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 риълтис“ ЕАД,
и
Светлана Недева Димитрова – Главен счетоводител на „Варна риълтис“ ЕАД:

С настоящата декларация удостоверяваме, че доколкото ни е известно:

1. Междинният съкратен 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 дружеството;
2. Междинният доклад за дейността за второ тримесечие на 2026 година съдържа достоверен преглед на информацията оп чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

Дата: 20.07.2026 г.

Валентина Димитрова
Изпълнителен директор

Светлана Димитрова
Главен счетоводител
