

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

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

31 март 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 март 2025 г.

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

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 март 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, Дружеството-майка е погасило предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

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 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 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:

Варна телеком ЕООД

дъщерно дружество

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

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

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

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

	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2024 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	1 844	106
Плащания по получени заеми	(210)	(284)
Разходи за лихва по получени заеми и договори за покупка на финансови активи	(72)	(82)
Платени лихви по получени заеми	-	-

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

Предоставени заеми

Предоставени заеми	-	-
Постъпления от предоставени заеми	1 343	1 285
Постъпления на лихви по предоставени заеми	-	-
Начислени лихви по договор за заем	33	86

Покупки на услуги

Услуги по управление	(3)	(2)
----------------------	-----	-----

3.3.Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 лв.	За 3 месеца към 31 март 2024 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги	14	18
Наеми и експлоатационни разходи	25	23
Други услуги	117	63
Покупки на стоки и услуги		
Наеми и експлоатационни разходи	(63)	(36)
Технически, административни и хотелски услуги	(5)	(3)
Други услуги	(7)	(4)

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	31.3.2025 '000 лв.	31.3.2024 '000 лв.	Изменение хил. лв.
Финансов резултат за периода, в т.ч.:	(914)	(931)	17
<i>Акционерите на предприятието-майка</i>	(902)	(918)	16
<i>Неконтролиращо участие</i>	(12)	(13)	1
	31.3.2025	31.12.2024	хил. лв.
Общо активи	64 439	65 061	(622)
Общо пасиви	63 107	62 815	292
Текущи активи	13 970	14 843	(873)
Текущи пасиви	13 465	15 381	(1 916)
Общо собствен капитал, в т.ч.:	1 332	2 246	(914)
<i>Собствен капитал, отнасящ се до</i>			
<i>собствениците на предприятието майка</i>	921	1 823	(902)
<i>Неконтролиращо участие</i>	411	423	(12)

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

Финансови съотношения

Собствен капитал/Активи

Обща ликвидност

Възвръщаемост на собственият капитал на
акционерите на предприятието-майка (ROE), след
данъци

31.3.2025 31.12.2024

2,07% 3,45%

102,11% 103,57%

-97,94% -50,36%

Дата: 16 май 2025 г.

Изпълнителен директор:

/ Валентина Димитрова /



Съставител:

/Светлана Димитрова – гл.счетоводител/