

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 – български лев.

Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която Дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Всички данни за 2025 и за 2024 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева, 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 2024 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 лв.	Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	741	5 823	6 559
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2025 г., нетно	536	5 823	6 354
Подобрения на инвестиционни имоти	-	5	5
Излезли в резултат на отделяне	(402)	(2 661)	(3 063)
Салдо към 30 юни 2025 г.	134	3 167	3 301
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(1 824)	(1 824)
Амортизация	-	(63)	(63)
Амортизация на отписани в резултат на отделяне	-	117	117
Салдо към 30 юни 2025 г.	-	(1 770)	(1 770)
Преносна стойност към 30 юни 2025 г.	134	1 397	1 531
	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	736	5 823	6 559
Обезценка	(205)	-	(205)
Салдо към 1 януари 2024 г., нетно	531	5 823	6 354
Придобити в резултат на вливане	5	-	5
Салдо към 31 декември 2024 г.	536	5 823	6 359

Амортизация

Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(1 699)	(1 699)
Амортизация	-	(125)	(125)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(1 824)	(1 824)
Преносна стойност към 31 декември 2024 г.	536	3 999	4 535

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 **2 946 хил.лв.**

За обезпечаване на получени банкови кредити от свързани лица, дружеството е учредило ипотека в полза на банките кредитори върху притежавани инвестиционни имоти с преносна стойност **1 363 хил. лв.**

Инвестиционните имоти се отдават под наем по договори за оперативен лизинг. Приходите от наеми за първите шест месеца от началото на 2025 година, възлизащи на 312 хил. лв. (за същият период през 2024 г.: 262 хил. лв.), 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, съоръжения и компютърна техника	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	633	304	937
Салдо към 30 юни 2025 г.	633	304	937
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(629)	(303)	(932)
Амортизация	(1)	-	(1)
Салдо към 30 юни 2025 г.	(630)	(303)	(933)
Преносна стойност към 30 юни 2025 г.	3	1	4

	Обзавеждане и оборудване	Машини, съоръжения и компютърна техника	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	633	304	937
Салдо към 31 декември 2024 г.	633	304	937
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(627)	(303)	(930)
Амортизация	(2)	-	(2)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(629)	(303)	(932)
Преносна стойност към 31 декември 2024 г.	4	1	5

8. Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия:

	30 юни 2025	участие	31 декември 2024	участие
	‘000 лв.	%	‘000 лв.	%
Астера Първа Банско АД	13 809	95,67	13 809	95,67
Начислена обезценка	(263)		(263)	
Астера Първа Банско АД, нетно	13 546		13 546	
Атлас I ЕАД	3 814	100,00	3 814	100,00
Начислена обезценка	(125)		(125)	
Атлас I ЕАД, нетно	3 689		3 689	
Джинджърс ЕООД	5	100,00	5	100,00
Риълтис мениджмънт ЕАД	624	100,00	-	-
М-Фуд-Варна ЕООД	-	-	-	-
	17 864		17 240	

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. Формираната разлика в резултат от преобразуването за „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД, представляваща разлика 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.

След взето решение от Съвета на директорите и едноличния собственик на капитала на дружеството, на 5 юли 2024 г. в Търговски регистър към Агенция по вписванията е вписано

преобразуване чрез извършване на вливане на „М-Фуд-Варна“ ЕООД във „Варна риълтис“ ЕАД в условията на пълно универсално правоприемство.

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. С решения на Съвета на директорите през 2024 година е разпределена печалба от минали периоди на дъщерното дружество Джинджърс ЕООД общо в размер на 676 хил. лв.

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 2025		31 декември 2024	
	'000 лв.		'000 лв.	
	до 1	над 1	до 1	над 1
	година	година	година	година
Вземания от клиенти	12	-	10	-
Обезценка на вземанията	(6)	-	(6)	-
Вземания от клиенти, нетно	6	-	4	-
Финансови активи	6	-	4	-
Предплатени разходи	19	150	41	150
Предоставени аванси	2	-	7	-
Други вземания	9	-	7	-
Нефинансови активи	30	150	55	150
Общо вземания	36	150	59	150

Част от предплатени разходи в общ размер на 169 хил. лв. (към 31.12.2024 г. - 190 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 2025 година, в размер на съответно 150 хил. лв. и 150 хил. лв. са представени в нетекущите активи към 30 юни 2025 и 31 декември 2024 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.

	30.06.2025	брой	31.12.2024	брой
	'000 лв.		'000 лв.	
- акции в „Инвестор. БГ“ АД	1 274	59 000	1 274	59 000
- акции в „Зърнени храни“ АД	13	101 986	13	101 986
Общо	1 287		1 287	

Към 30 юни 2025 и 31 декември 2024 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

С оглед привеждане на регистрирания капитал на „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД в съответствие с изискванията на Търговския закон в резултат на взетото решение за отделяне и като се взема предвид чистата стойност на имуществото, оставащо в дружеството след преобразуването – считано от датата на вписване на преобразуването в Търговски регистър към Агенция по вписванията 21 май 2025 г., регистрираният капитал на „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД е намален от 343 750 лева на 293 700 лева чрез обезсилване на 4 550 броя от записаните акциите, а регистрираният капитал на отделеното дъщерно дружество - „РИЪЛТИС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД, става 4 550 броя акциите по 11 лева всяка или общо в размер на 50 050 лева.

Регистрираният капитал на Дружеството към 30 юни 2025 е в размер на 293 700 лв., разпределен в 26 700 акции с номинална стойност 11 лв. за акция, а към 31 декември 2024 - в размер на 343 750 лв., разпределен в 31 250 акции с номинална стойност 11 лв. за акция.

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

12. Получени заеми и други финансови пасиви

	Текущи задължения		Нетекущи задължения	
	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Главници по облигационни емисии	2 000	3 590	8 000	8 000
Лихви по облигационни емисии	-	11	-	-
Главници по получени банкови кредити	-	235	-	1 369
Лихви по получени банкови кредити	-	2	-	-
Други заеми и лихви по тях	709	701	-	-
Общо	2 709	4 539	8 000	9 369

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 2025 година са следните:

- Емитент, издател на емисията – Варна Риълтис ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 21.12.2021 година;

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

От началото на годината до 30 юни 2025 г. е направено едно лихвено плащане в размер на 182 хил.лв.

През 2024 година дружеството е емитирало втора по ред емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации от „Варна риълтис“ ЕАД. Размерът на облигационната емисия – 20 000 000 лева при 20 000 броя облигации и срок на емисията – 96 месеца с две годишен гратисен период за главницата. Към 31 декември 2024 година сумата на задължението по втората облигационна емисия е била 1 590 хил.лв., като още в началото на 2025 година задължението е погасено и са предприети действия по deregистрация на емисията. На 05 февруари 2025 година е издаден акт за deregистрация от Централен депозитар АД.

12.2. Получени банкови заеми

През 2021 г. дружеството е сключило договори с търговски банки, със средства от които е придобило недвижим имот – земя и сграда, класифицирани като инвестиционни имоти. В резултат на това към 31 декември 2024 г. дружеството е формирало краткосрочни задължения по същите в размер на 235 хил. лв и нетекущи задължения в размер на 1 369 хил. лв. с падеж до края на 2032 година. Заемите са обезпечени с ипотeki на инвестиционни имоти, застраховки и залог на вземания. Лихвените нива са в са в диапазона от 2,25 % до 6 месечен Euribor плюс надбавка 3,50 %. 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. Към 30 юни 2025 г. Дружеството няма задължения по банкови заеми.

12.3. Други заеми

Дружеството има и сключен договор за продажба с обратно изкупуване на акции от оборотния си портфейл. Задължението по договора към 30 юни 2025 година е в размер на 709 хил. лв. (към 31 декември 2024 година - 701 хил. лв.). Дължима е лихва в размер до 4,1% годишно.

13. Търговски и други задължения

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	1	1
Финансови пасиви	1	1
 Данъчни задължения (с изключение на данъци върху печалбата)	12	11
Получени аванси	6	112
Нефинансови пасиви	18	123
Текущи търговски и други задължения	19	124

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 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	312	262
Приходи от наем на билбордове	64	65
Други приходи	1	1
Общо	377	328

15. Разходи за външни услуги

	За 6 месеца към 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Наеми на рекламни съоръжения	(36)	(26)
Ремонт и поддържане на активи	(7)	(9)
Услуги по обслужване на рекламна дейност	(5)	(2)
Консултантски, одиторски и правни услуги	(35)	(5)
Други	(13)	(3)
Общо	(96)	(45)

16. Разходи за материали

	За 6 месеца към 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Разходи за електроенергия	(31)	(25)
Разходи за вода	(1)	(1)
Други разходи за материали	-	-
Общо	(32)	(26)

17. Разходи за персонала

	За 6 месеца към 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Разходи за заплати и други плащания на персонала	(11)	(11)
Разходи за социално осигуряване и други плащания	(1)	(1)
Общо	(12)	(12)

18. Други разходи

	За 6 месеца към 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Разходи за местни данъци и такси	(21)	(24)
(Начислени)/ реинтегрирани очаквани кредитни загуби	-	7
Други разходи	(1)	-
Общо	(22)	(17)

19. Финансови приходи и разходи

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

	За 6 месеца към 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Разходи за лихви по облигационни емисии	(171)	(234)
Разходи за лихви по получени заеми	(168)	(210)
Други разходи, свързани с облигационни емисии	(39)	(81)
Общо	(378)	(525)

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

	За 6 месеца към 30.06.2025 хил.лв.	За 6 месеца към 30.06.2024 хил.лв.
Приходи от дивиденди	-	450
Приходи от лихви по предоставени заеми	120	129
Общо	120	579

Другите финансови позиции представляват разходи за банкови такси и комисионни в размер на 3 хил.лв. за периода (към 30.06.2024г. – 3 хил.лв.).

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 юни 2025	За 6 месеца към 30 юни 2024
Печалба(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(109 000)	215 000
Средно претеглен брой акции	26 700	31 250
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	(4,09) лв.	6,89 лв.

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 със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	1 844	15 748
Плащания по получени заеми	(210)	(14 534)
Разходи за лихви по получени заеми	(148)	(81)
Платени лихви по получени заеми	-	(890)

Предоставени заеми и депозити

Предоставени заеми и депозити	-	(5 000)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	-	4 407
Постъпления от лихви по предоставени заеми и депозити	-	1
Приходи от лихви по предоставени заеми, цесии и депозити	1	2

Покупки на услуги

Разходи за възнаграждения по управление	(3)	(3)
Административни и други услуги	(6)	(5)

21.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(942)	(1 216)
Платени предоставени заеми	1 033	87
Приходи от лихви по предоставени заеми	118	127
Начислени дивиденди	-	450
Постъпления от дивиденди	226	1 575
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	1	1
Наем недвижими имоти	1	-

21.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	34	41
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	43	43

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 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(6)	(6)

21.2. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни дружества	8 606	8 133
Общо нетекущи вземания от свързани лица	8 606	8 133
Текущи вземания от:		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	31	31
- дъщерни дружества	1 636	2 308
- други свързани лица под общ контрол	111	39
Общо текущи вземания от свързани лица, нетно	1 778	2 378
Общо вземания от свързани лица, нетно	10 384	10 511
Общо вземания от свързани лица, брутна сума преди обезценка	10 394	10 521
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(10)	(10)
Общо вземания от свързани лица, нетно	10 384	10 511

Нетекущите вземания от дъщерни дружества в размер на 8 606 хил. лв., в това число лихви 699 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 8 133 хил. лв., в това число лихви 606 хил. лв.) 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 31 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 31 хил. лв.) са от краткосрочен договор за цесия в размер на 31 хил. лв. нетно, в това число лихви – 9 хил. лв. нетно след обезценка при 6% годишна лихва (към 31.12.2024 г. – 31 хил. лв.).

Текущите вземания от дъщерни предприятия в размер на 1 636 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 2 308 хил. лв.) имат следния характер:

- вземания от предоставени краткосрочни заеми - в размер на 1 636 хил. лв., в това число лихви – 294 хил. лв. при годишна лихва 2.5% със срок на погасяване до 31.12.2025 г. (към 31.12.2023 г. – 2 082 хил. лв., в това число лихви – 269 хил. лв.) .
- вземания, свързани с дивиденди към 31.12.2024 г. – 226 хил. лв.

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 111 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 39 хил. лв.) са в резултата на обичайната търговска дейност на дружеството.

Задълженията към свързани лица включват следните задължения:

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Нетекущи задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	15 292	14 153

Общо нетекущи задължения към свързани лица, нетно	15 292	14 153
Текущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик на капитала	28	26
- други свързани лица под общ контрол	-	-
- ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	29	27
Общо задължения към свързани лица	15 321	14 180

Нетекущите задължения към собственици в размер на 15 292 хил.лв. включват:

- по дългосрочен договор за заем от 24.04.2024 г. в размер на 15 292 хил. лв., в това число лихви – 355 хил.лв. (към 31.12.2024 г. в размер на 13 514 хил. лв., в това число лихви – 211 хил.лв.). Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата е 24.04.2027 година при годишна лихва в размер на 2%.
- Дружеството е имало сключен договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 639 хил. лв., в това число лихви – 39 хил.лв. към 31.12.2024 г. В резултат на взето решение за преобразуване чрез отделяне на ново дъщерно дружество, задължението е прехвърлено на правоприемника и към 30.06.2025 г. «Варна риълтис» ЕАД няма задължения по този договор.

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 30.06.2025 г. дружеството отчита текущи задължения по този договор в размер на 28 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 26 хил.лв.)

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

На 08 юли 2025 г. на заседание на Съветът на Европейския съюз по икономически и финансови въпроси (ЕКОФИН) бяха приети три правни акта, с което официализира присъединяването на България към еврозоната. Одобрени бяха: Решение на Съвета относно приемането на еврото от България, Регламент на Съвета за изменение на Регламент (ЕО) 974/98 относно въвеждането на еврото в България и Регламент на Съвета за изменение на Регламент (ЕО) 2866/98 относно обменния курс към еврото за България. Във връзка с историческото решение България да стане 21-вия член на еврозоната, официално са потвърдени датата 01.01.2026 г. и курсът 1 евро = 1,95583 лева., на които това ще се осъществи.

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