

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на “ВАРНА РИЪЛТИС” ЕАД

за първо шестмесечие на 2025 г.

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

Едноличен собственик на капитала на Емитента е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. "Свети Свети Константин и Елена", Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар. Няма физически лица, които да упражняват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Варна Риълтис“ ЕАД.

1. Обща характеристика на Групата „Варна Риълтис“:

1.1. Структура на Групата към 30 юни 2025 година:



1.2. Основна дейност на дружествата в Групата

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

Варна риелтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

- Основната дейност на „Атлас I“ ЕАД е: Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално -артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз;
- Основната дейност на „Астера Първа Банско“ АД е: Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално -артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз
- Основната дейност на „Джинджърс“ ЕООД е: производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерска, ресторантьорска /след лицензиране/; търговско представителство и посредничество; предоставяне всякакъв вид услуги на физически и юридически лица; агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултанска дейност
- „Риелтис мениджмънт“ ЕАД – придобиване, управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост и комисионни, счетоводни и консултантски услуги, организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни отчети по реда на закона за счетоводството, информационни, програмни и рекламни услуги, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

2. Важни събития, настъпили през отчетния период и тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

На 17 март 2025 година е взето решение за вътрешногрупово реструктуриране чрез отделяне на ново дъщерно дружество от „Варна риелтис“ 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 „Риелтис мениджмънт“ ЕАД.

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

Към края на второ тримесечие на 2025 г. финансовият резултат на Групата е печалба в размер на 171 хил.лв., съответно за същия период на 2024 г. финансовият резултат е загуба в размер на 2 276 хил.лв.

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

През второ тримесечие на 2025 година, дружеството реализира общо приходи от продажби в размер на 3 359 хил.лв., главно от продажба на стоки и предоставени туристически услуги (30 юни 2024 г.: 3 403 хил.лв.) и резултат от оперативна дейност – загуба в размер на 748 хил.лв. (30 юни 2024 г.: загуба 1 096 хил.лв.).

Обявени важни корпоративни събития:

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

3. Основни рискове и несигурности пред Групата Варна риълтис ЕАД

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

- **Валутен риск**

Групата е изложена на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, които са деноминирани в чуждестранна валута. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във 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.

- **Лихвен риск**

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

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

- **Кредитен риск**

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

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

- **Ликвиден риск**

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

Варна риџлис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

- **Операционен риск**

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

3.2. Политика по отношение на управление на риска

Целите на „Варна Риџлис“ 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 Риџлис“ ЕАД се придържа към следните принципи:

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

4. Информация за сключени сделки между свързани лица

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

4.1. Сделки със собствениците

	За 6 месеца към 30 юни 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)	(14 708)
Разходи за лихва по получени заеми	(149)	(161)
Платени лихви по получени заеми	-	(891)
Плащания за покупка на финансови активи	(2 165)	-
Предоставени заеми и депозити/ договори за цесии		
Предоставени заеми и депозити	-	(5 000)
Постъпления от предоставени заеми и депозити	2 270	6 024
Начислени лихви по договор за заем и депозит	50	161
Постъпления от лихви по предоставени заеми и депозити	-	1
Покупки на услуги		
Услуги по управление	(4)	(3)
Други услуги	(6)	(5)

Варна риэлтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

4.2. 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	34	12
Наеми	45	52
Други услуги	199	121
Покупки на стоки и услуги		
Рекламни услуги	(25)	(25)
Наеми	(94)	(74)
Технически и административни услуги	(17)	(19)
Други услуги	(5)	(5)

4.3. Сделки с ключов управленски персонал

	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залати, включително бонуси	(64)	(85)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(4)
Общо възнаграждения	(67)	(89)

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

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

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

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

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

На 17 март 2025 година е взето решение за вътрешногрупово реструктуриране чрез отделяне на ново дъщерно дружество от „Варна риэлтис“ 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 „Риэлтис мениджмънт“ ЕАД.

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

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:

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.

Информация, относно извършено преобразуване от Дружеството, е оповестена в т.5 б) по-горе.

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

Не са публикувани прогнози.

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

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

С оглед привеждане на регистрирания капитал на „Варна Риълтис“ ЕАД в съответствие с изискванията на Търговския закон в резултат на взетото решение за отделяне (виж т.5, б по-горе) 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 „Варна Риълтис“ ЕАД 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.

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

Варна риълтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

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.

Към 30 юни 2025 г. „Холдинг Варна“ АД притежава 26 700 акции с номинална стойност 11 лв. за акция, а към 31 декември 2024 - 31 250 акции с номинална стойност 11 лв. за акция, като промяната е в резултат на извършено преобразуване (виж т.5, б и т.5, д)

От началото на текущата финансова година до края на отчетния период не са извършени други 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 2025 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 9 249 хил.лв. преди обезценка със срок на погасяване от 1 до 5 години при годишна лихва от 2,5%;
- Дъщерни дружества са предоставили заеми помежду си в размер на 223 хил.лв. при годишна лихва 4-4,5% и срок на погасяване до 31.12.2025 година.
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на свързани лица в размер на 874 хил.лв. при годишна лихва 5% и срок на погасяване до 30.11.2025 година.
- Дъщерни дружества са предоставили заеми на трети страни в размер на 633 хил.лв. при годишна лихва 4%-4,5% и срок на погасяване до 31.12.2025 година.

Всички заеми са отпуснати при пазарни условия.

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

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

Варна риелтис ЕАД

Междинен консолидиран доклад за дейността
към 30 юни 2025 год.

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

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

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

3.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

След взето решение на едноличния собственик на капитала на Компанията-майка, на 28 февруари 2025 година е сключена сделка по учредяване право на ползване на инвестиционен имот за срок от 17 години. С получените средства от сключена сделка по учредяване право на ползване, Компанията-майка е погасило предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

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 „Варна риелтис“ ЕАД за финансовата 2025 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.

Няма такива.

Изпълнителен директор:


/Валентина Димитрова/

