

Пояснения към междинен съкратен консолидиран финансов отчет

1. Информация за Групата

„Варна Риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26.

Седалището и адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Паренсов №3 ет.2.

Към датата на консолидирания финансов отчет на Групата „Варна риълтис“ ЕАД притежава контролни участия в следните дружества:

- ▶ „Атлас I“ ЕАД – 38 140 броя акции по 100 лева всяка, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2024 г.: 100%);
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – 50 дяла по 100 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Дружеството (2024 г.: 100%);
- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – 95,58% от капитала на Дружеството, представляващ 134 980 броя акции по 100 лв. всяка. (2024 г.: 95,58%)

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 – 4 550 акции по 11 лева всяка, представляващи 100% от капитала на Дружеството.

2. Предмет на дейност

Основната дейност на „Варна риълтис“ ЕАД /Компанията-майка/ се състои в 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.

Основната дейност на останалите дружества в Групата е, както следва:

- ▶ „Атлас I“ ЕАД – хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти, като дейността му е със сезонен характер, концентрирана през летния туристически сезон;
- ▶ „Джинджърс“ ЕООД – управление кафе-клубове и верига магазини от бранда „Джинджър кафе“ и отдаване под наем на собствени активи;

- ▶ „Астера Първа Банско“ АД – хотелиерство, ресторантьорство и отдаване под наем на недвижими имоти, като дейността му е със сезонен характер ;
- ▶ „Риълтис мениджмънт“ ЕАД – придобиване, управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти, търговско представителство и посредничество и други.

3. Капитал и управление

Компанията-майка е с едностепенна система на управление, състояща се от Съвет 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.

Броят на персонала в Групата към 30 юни 2025 г. е 145 лица. (към 30 юни 2024 г. е 212 лица).

Относно крайният собственик на капитала - „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД, е публично дружество, акциите на което се търгуват на регулиран пазар, поради което е налице изключението на § 2, ал.1, т.1 от ЗМИП.

Финансовите отчети на „Варна риълтис“ ЕАД са публикувани на интернет страницата на Компанията-майка - varna-realties.bg.

4. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Дружеството майка, респективно неговата група отговарят на критерия за предприятие от обществен интерес, поради издадената емисия корпоративни облигации, допуснати за търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз. Затова настоящият консолидиран годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСС. Съгласно Закона за счетоводството това са стандартите, които са приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 г. на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагане на Международните счетоводни стандарти. Към 30 юни 2025 г. към тях се включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО, както последващите изменения и бъдещите стандарти и тълкувания. Ръководството на групата носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет, изготвен по реда на МСС.

5. Съществени счетоводни политики и промени през периода

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.

При изготвянето на настоящия междинен съкратен консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

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.

6. Управление на риска относно финансовите инструменти

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

- **Валутен риск**

Дружеството е изложено 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 дружеството, 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.

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 дружествата в Групата да не могат да изпълнят 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 Групата в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

- **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.

Политика по отношение на управление на риска

Целите на „Варна Риълтис“- група при управление на капитала са да защитят правото на инвестиционния посредник да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

При съблюдаване и управление на финансовия риск, ръководството на Групата 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 дружеството;
- Финансово обезпечаване на развитието и просперитета на дружеството;
- Повишаване квалификацията на служителите.

7. Сезонност и цикличност на междинните операции

Като цяло рекламните и услугите по отдаване под наем на ективи, осъществявани от Групата не са обект на значителни сезонни колебания. Дружество от Групата, къето осъществява хотелиерска дейност - „Атлас I“ ЕАД, има сезонен характер на дейността си (силен летен сезон).

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала и се отдават под наем, като могат да бъдат представени, както следва:

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари	9 892	10 471
Новопридобити инвестиционни имоти чрез последващи разходи	5	-
Преоценка по справедлива стойност	1 975	
Прехвърлени инвестиционни имоти в сгради за собствени нужди	-	(584)
Прехвърляне на земя в инвестиционни имоти	-	5
Салдо към края на отчетния период	11 872	9 892

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. инвестиционните имоти са представени във финансовите отчети на групата по справедлива стойност, определена на база оценки, изготвени от независими оценители, притежаващи правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, съгласно Закона за независимите оценители. Приходите от преоценка по пазарни стойности на инвестиционните имоти са представени в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“.

9. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на групата включват земи, сгради, обзавеждане, съвършно оборудване, съоръжения, компютърна техника и транспортни средства. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	Сгради	Обзавеждане и инвентар	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Активи в процес на изграждане	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност									
Салдо към 1 януари 2025 г.	6 843	36 595	4 172	1 508	10	353	3 982	549	54 012
Новопридобити активи	-	-	25	6	-	-	8 593	-	8 624
Корекции, дължащи се на преоценки на лизинговите задължения	-	-	-	-	-	-	(3 982)	-	(3 982)
Салдо към 30 юни 2025 г.	6 843	36 595	4 197	1 514	10	353	8 593	549	58 654
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(5 664)	(3 364)	(1 104)	(10)	(321)	(3 970)	-	(14 433)
Амортизация	-	(185)	(117)	(34)	-	(4)	(330)	-	(670)
Корекции, дължащи се на преоценки на лизинговите задължения	-	-	-	-	-	-	3 982	-	3 982
Салдо към 30 юни 2025 г.	-	(5 849)	(3 481)	(1 138)	(10)	(325)	(318)	-	(11 121)
Балансова стойност към 30 юни 2025 г.	6 843	30 746	716	376	-	28	8 275	549	47 533

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

11

Междинен съкратен консолидиран финансов отчет

30 юни 2025 г.

	Земя	Сгради	Обзавеждане и инвентар	Машини, съоръжения, оборудване	Транспортни средства	Други ДМА	Активи с право на ползване	Активи в процес на изграждане	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност									
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 848	36 031	4 117	1 514	18	353	3 893	549	53 323
Новопридобити активи	-	-	74	9			-	-	83
Прехвърляне на активи	(5)	564	(19)	(15)	(8)	-	89	-	606
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 843	36 595	4 172	1 508	10	353	3 982	549	54 012
Амортизация									
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(5 295)	(3 149)	(1 046)	(18)	(314)	(3 342)	-	(13 164)
Амортизация	-	(371)	(234)	(73)	-	(7)	(628)	-	(1 313)
От прехвърлянето на активи	-	2	19	15	8	-	-	-	44
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(5 664)	(3 364)	(1 104)	(10)	(321)	(3 970)	-	(14 433)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	6 843	30 931	808	404	-	32	12	549	39 579

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

10. Оперативен лизинг като лизингополучател

	30.06.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	7 186	-
Задължения по лизингови договори – текуща част	1 273	31
Задължения по лизингови договори	8 459	31

Групата наема търговски помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние, като актив с право на ползване и задължение по лизинг. В началото на 2025 година договорите са подновени с нов срок на наема до 31 декември 2031 г.

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Групата е избрала да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те за наем на активи с ниска стойност. Плащания, направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

11. Краткосрочни финансови активи

Сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се отнасят към краткосрочни финансови активи – акции, държани за търгуване в оборотен портфейл:

	30.06.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
- Акции, които се търгуват на фондова борса	1 903	1 903
	1 903	1 903

Групата притежава ценни книжа - акции в компании, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, определена на база борсови контировки към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г.

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. по договор за продажба с обратно изкупуване на ценни книжа са заложили като обезпечение 54 700 бр. акции на „Инвестор.БГ“ АД.

12. Търговски вземания и други вземания

Търговските вземания на групата са краткосрочни и са свързани с вземанията от продажби на рекламни услуги, не са лихвоносни и обикновено са с от 30 до 60-дневен срок на погасяване.

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Търговски вземания, нетно	154	61	-	-
Вземания от финансираня	-	5	-	-
Вземания по договори за цесии, нетно	1 729	4 206	-	-
Вземания по договори за покупко-продажба на акции	954	954	-	-
Финансови активи	2 837	5 226	-	-
Предплатени разходи	82	144	150	150
Предоставени аванси	522	24	-	-
Данъчни вземания (с изключение на данъци върху печалбата)	15	24	-	-
Предоставени гаранции	1	108	-	-
Други вземания	426	76	-	-
Нефинансови активи	1 046	376	150	150
Търговски и други вземания	3 883	5 602	150	150

Нетната стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Предплатените разходи представляват основно предплатени застрахователни полици, които ще бъдат признати през следващите отчетни периоди. Нетната балансова стойност на всички други нетърговски вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

13. Предоставени заеми

Групата има предоставени търговски заеми със срок на погасяване до края на 2025 година при пазарни лихвени нива:

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Предоставени търговски заеми, нетно след обезценка, в това число:		
- главници по предоставени заеми	455	524
- лихви по предоставени заеми	139	125
	594	649

14. Собствен капитал**14.1. Акционерен капитал**

С оглед привеждане на регистрирания капитал на Компанията-майка 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 Компанията-майка 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. Всички акции са от един и същи клас и предоставят еднакви права на акционерите - право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, право на получаване на дивиденди и право на ликвидационен дял.

Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. едноличен собственик на капитала на Компанията-майка е „Холдинг Варна“ АД.

14.2. Резерви

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Законови резерви	31	31
Други резерви	4 259	4 164
Общо други резерви	4 290	4 195

Законови резерви в размер на 31 хил. лв. (31.12.2024 г.: 31 хил. лв.) са формирани при разпределение на печалбите, надхвърлящи законоустановения минимум за заделянето им. Източници за формиране на законовите резерви са най-малко една десета част от нетната печалба, които се заделят докато законовите резерви не достигнат една десета или по-голяма част от капитала.

15. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Заемите включват следните 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 облигационна емисия	2 000	3 590	8 000	8 000
Лихви по облигационна емисия	-	11	-	-
Главници по получени банкови кредити	2 915	3 134	21 816	24 954
Сконт банкови кредити	-	-	(35)	(46)
Лихви по получени банкови кредити	-	25	-	-
Други заеми и лихви по тях	709	701	-	-
Общо	5 624	7 461	29 781	32 908

Всички заеми са деноминирани в български лева.

15.1. 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 Компанията-майка е емитирала 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.

15.2. Получени банкови заеми

През 2021 г. Групата е сключила 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. Групата е формирала 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 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, Групата е погасила предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

Групата има сключени договори за инвестиционни кредити с две търговски банки. Към датата на отчета, договореният лихвен процент е сбора от приложим лихвен индекс и надбавка. В резултат на това към 30.06.2025 година краткосрочните задължения по същите са в размер на 2 915 хил. лв. (към 31.12.2024 – 2 899 хил. лв.) и нетекущи задължения в размер на 21 816 хил. лв. (към 31.12.2024 – 23 585 хил. лв.) с падеж януари 2027 година. Задълженията и по двата кредита са обезпечено с гаранции от свързани лица, учредяване на залог върху настоящи и бъдещи вземания, както и залог на търговските предприятия на дружествата, включващ залог на притежаваните имоти, машини и оборудване.

16. Възнаграждения на персонала

16.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала в Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 '000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 '000 лв.
Разходи за заплати, включително обезщетения съгласно		
Кодекса на труда	(1 158)	(1 173)
Разходи за социални осигуровки	(182)	(129)
Други социални разходи за персонала	(96)	(138)
Разходи за персонала	(1 436)	(1 440)

16.2. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

Задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	30.06.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Нетекущи:		
Провизии за пенсионни задължения	5	5
Нетекущи задължения към персонал и осигурители	5	5
Текущи:		
Задължения към персонала за възнаграждения	201	183
Други краткосрочни задължения към персонала	83	93
Задължения към осигурителни предприятия	87	49
Текущи задължения към персонала	371	325
Задължения към персонала	376	330

Текущите задължения към персонала представляват задълженията за трудови възнаграждения към края на отчетния период – 30 юни, които са уредени до датата на издаване на отчета.

Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период.

17. Търговски и други задължения

	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	371	161
Други финансови пасиви	2	2
Финансови пасиви	373	163
Приходи за бъдещи периоди	3 439	122
Получени аванси от клиенти	1 672	1 125
Данъчни задължения	105	30
Начислени разходи	5	1
Нефинансови пасиви	5 221	1 278
Текущи търговски и други задължения	5 594	1 441

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

18. Приходи от продажби и други приходи**18.1. Приходи от продажби**

Приходите от продажби основно са формирани от продажба на стоки, хотелски услуги, наем, предоставяните рекламни и други услуги .

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

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Продажби на стоки и материали	2 042	2 746
Приходи от хотелски услуги	471	251
Приходи от наем и експлоатационни разходи	351	281
Приходи от посреднически услуги и комисионни	374	-
Приходи от рекламни и консултантски услуги	75	71
Други приходи от продажби	46	54
	3 359	3 403

18.2. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от финансираня	11	-
Други приходи, несвързани с продажби	23	18
	34	18

19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за храни и напитки	(143)	(126)
Разходи за ел. енергия	(131)	(106)
Разходи за вода	(21)	(20)
Разходи за горива	(25)	(28)
Инвентар	(39)	(67)
Стопански материали	(22)	(51)
Разходи за работно облекло	(4)	(2)
Разходи за резервни части, ремонт	(36)	(25)
Други	(21)	(16)
	(442)	(441)

20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за наем	(126)	(105)
Разходи за ремонт и техническа поддръжка	(40)	(59)
Разходи за реклама	(40)	(27)
Административни и счетоводни услуги	(60)	(35)
Правни разходи	(33)	-
Разходи за транспортни услуги	(32)	(33)
Експлоатационни разходи	(7)	(7)
Консултантски и одиторски услуги	(16)	(16)
Разходи за застрахователни услуги	(14)	(11)
Разходи за лицензии, категоризация	(5)	(6)
Телефонни услуги	(6)	(4)
Разходи за комисионни от продажби	(13)	(6)
Разходи за почистване и пране	(27)	(27)
Анимационни програми	(2)	(6)
Абонаменти	(53)	(52)
Други разходи	(46)	(82)
	(553)	(476)

21. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи за данъци	(123)	(126)
Командировки и служебни пътувания	(5)	(7)
Разходи за бракуване на активи	(2)	(1)
Представителни разходи	-	(2)
Разходи за обезценка	-	(17)
Обратно проявление на обезценки	41	8
Други разходи	(9)	(6)
	(98)	(151)

22. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди включват:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(891)	(1 231)
Разходи за лихви по лизинг	(63)	(16)
Други финансови разходи	(14)	(37)
Финансови разходи	(968)	(1 284)

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

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови инструменти на разположение за продажба	65	185
Други финансови приходи	-	-
Финансови приходи	65	185

Други финансови позиции за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	За 6 месеца към 30 юни 2025 ‘000 лв.	За 6 месеца към 30 юни 2024 ‘000 лв.
Приходи от преоценка по справедлива стойност на нетекущи активи	1 975	-
Банкови такси и комисионни	(29)	(29)
Други разходи	(124)	(52)
	1 822	(81)

23. Доход на акция

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

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/(загуба) на акция, както и нетната печалба, 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.)	195 000	(2 248 000)
Средно претеглен брой акции	26 700	31 250
Основен доход(загуба) на акция (в лв. за акция)	7,30	(71,94)

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дружества под общ контрол, както и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. 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)

24.2. 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)

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите и представляващите дъщерните дружества. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

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

25. Разчети със свързани лица в края периода

	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- едноличен собственик и негови акционери, нетно	2 993	5 172
- свързани лица под общ контрол, нетно	166	203
- други свързани лица, нетно	2	-
Общо текущи вземания от свързани лица	3 161	5 375
Общо вземания от свързани лица	3 161	5 375

	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Нетекущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик и негови акционери	15 937	14 153
Общо нетекущи задължения към свързани лица	15 937	14 153
Текущи		
Задължения към:		
- едноличен собственик и негови акционери	3 939	6 102
- свързани лица под общ контрол	3	20
-ключов управленски персонал	1	1
Общо текущи задължения към свързани лица	3 943	6 123
Общо задължения към свързани лица	19 880	20 276

Текущите вземания от едноличния собственик имат следния характер:

- 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. нетно, в това число лихви – 9 хил. лв.);
- предоставени краткосрочен заем в размер на нетно 2 962 хил. лв. при годишна лихва 5% със срок на погасяване до 31.12.2025 г. (към 31.12.2024 г. – 5 141 хил. лв.)

Текущите вземания от свързани лица под общ контрол в размер на 166 хил. лв. нетно имат търговски характер (към 31.12.2024 г. – 203 хил. лв.).

Нетекущите задължения към собственици са по дългосрочни договори за заем и договор за подчинен срочен дълг (във връзка със закупуване на инвестиционен имот) със свързано лице в размер на 15 937 хил. лв. (към 31.12.2024 г. – 14 153 хил. лв.). Крайният срок на погасяване на главницата и лихвата по тях са съответно 24 април 2027 година и 31 декември 2032 година.

Текущите задължения към едноличния собственик имат следния характер:

- задължения за покупка на финансови активи в размер на 3 911 хил.лв. със срок на погасяване 31 май 2025 г. (към 31.12.2024 г. – 6 076 хил. лв.).
- договор с едноличния собственик на групата, по силата на който дружеството – майка 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 юни 2025 г. групата отчита текущи задължения по този договор в размер на 28 хил.лв. (към 31.12.2024 г. – 26 хил. лв.)

Текущите задълженията към дружествата под общ контрол в размер на 3 хил. лв. имат търговски характер и се погасяват в рамките на нормалната търговска дейност (към 31.12.2024 г. – 20 хил. лв.).

Текущите задължения към ключов управленски персонал представляват задължения за краткосрочни възнаграждения в размер на хиляда лв.

26. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи

	30.06.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		
Ценни книжа	1 903	1 903
	1 903	1 903

	30.06.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Търговски и други вземания	2 837	5 226
Предоставени търговски заеми	594	649
Вземания от свързани лица	3 161	5 375
Пари и парични еквиваленти	2 572	1 016
	9 164	12 266

Финансови пасиви

	30.06.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	35 405	40 369
Задължения по лизинг	8 459	31
Търговски и други задължения	373	163
Задължения към свързани лица	19 880	20 276
	64 117	60 839

Политиките за управление на рисковете, свързани с финансовите активи и пасиви са подробно оповестени в Годишния консолидиран финансов отчет на Групата.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти**Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на групата се осъществява от централните администрации в сътрудничество с членовете на Съвета на директорите на Варна риълтис ЕАД. Приоритет на ръководството е да се осигурят краткосрочните и средносрочни парични потоци, като се намали излагането на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост. Най-съществените финансови рискове, на които е изложена групата, са описани по-долу.

27.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на групата.

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции са деноминирани главно в евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1,95583, поради което валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на групата, е минимален. Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че степента на излагане на групата на валутен риск е минимална.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 30 юни 2024 г. групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договори за банкови кредити и по емисия облигации, които са с променлив лихвен процент. Политиката на групата относно управлението на лихвения риск е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти. Политиката на групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

27.1.3. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, при възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други.

Ръководството на групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политиката на групата е да се извършват трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

27.1.4. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът дадено дружество да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се анализират периодично, за да бъдат установени излишъци или дефицити, като анализът определя дали разполагаемите наличности ще са достатъчни, за да покрият тези нужди за периода. Ефективното управление на ликвидността на групата предполага осигуряване на

достатъчно оборотни средства, предимно чрез поддържане на паричен резерв от основната дейност.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори, всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

27.2. 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., 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. Операциите на групата 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 групата върху проблемите, свързани с климата. След извършения анализ ръководството не установи значими рискове за емитента, свързани с климата и счита, че тези въпроси нямат съществено влияние върху консолидирания финансов отчет на групата.

27.3. Рискове, свързани с макроикономическата среда

Рисковете за по-нисък икономически растеж са свързани с недостиг на природен газ, високи лихви и бавно изпълнение на проекти и доставки на техническо и електрооборудване. Продължението на войната в Украйна и Близкия Изток създава по-голяма от обичайната несигурност в прогнозираните стойности за основните макроикономически показатели, чиято динамика е силно повлияна от заложените в прогнозата технически допускания. Очакванията за колебания в цените на суровините на международните пазари са знаци, че те ще останат трайно над нивата си от 2021 г. В допълнение рискове произтичат от възможни по-големи повишения на регулираните цени спрямо заложеното в базисния сценарий. Повишаването на цените на суровините, както и курсът на щатския долар, влияят пряко върху дейността на групата, като увеличават разходите за материали и външни услуги.

28. 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.

Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
30 юни 2025 г.

Не са възникнали значими коригиращи и некоригиращи събития след края на отчетния период, които да налагат корекции или допълнителни оповестявания в консолидирания годишен финансов отчет на групата.

29. Одобрение на финансовия отчет

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на „Варна риълтис“ ЕАД на 21.08.2025 година.