

**Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК**

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

30 септември 2025 г.



Съдържание:

1. справки по образец, определен от заместник-председателя
2. пояснителни бележки
3. друга информация, определена с наредба

стр.2

стр.7

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 30 септември 2025 г.

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.

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.

На 29 септември 2025 година е взето решение за второ вътрешногрупово реструктуриране чрез вливане на едно дъщерно дружество в друго дъщерно дружество и е съставен и подписан Договор за преобразуване със същата дата.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството или неговото финансово състояние.

1.2. Важни събития с натрупване през отчетния период:

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

1.3 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие

С получените средства от сключена сделка по учредяване право на ползване, Дружеството е погасило предсрочно банков кредит, което води до намаление на финансовите разходи в дългосрочен план.

В резултат от преобразуването на „Варна риълтис“ ЕАД чрез отделяне на ново дъщерно дружество, разликата между активите от една страна и пасивите и собствения капитал – от друга, които са отписани от патримониума му, и които преминават в патримониума на новоучреденото дружество „РИЪЛТИС МЕНИДЖМЪНТ“ ЕАД в размер на 624 хил. лева, формират за „ВАРНА РИЪЛТИС“ ЕАД инвестицията в дъщерно предприятие.

Към датата на съставяне на настоящото Уведомление за финансово състояние вливането на едно дъщерно дружество в друго не е осъществено. Това вътрешногрупово реструктуриране няма да има отражение върху финансовото състояние на „Варна риълтис“ ЕАД, тъй като цялото имущество на вливащото се дружество преминава към приемащото, а вливащото се – се прекратява без ликвидация.

През отчетното тримесечие не са настъпили други важни събития, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството или неговото финансово състояние.

2. Рискове

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.

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат 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.

2.4. 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.

2.5. Други ценови рискове

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

3. Сделки със свързани лица

3.1 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.

Списък на дъщерните предприятия:

- Джинджърс ЕООД
- Атлас I ЕАД
- Астера Първа Банско АД
- Риълтис мениджмънт ЕАД

3.1.1. Сделки със собствениците

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми		
Получени заеми	2 234	15 748
Плащания по получени заеми	(244)	(14 533)
Плащания на лихви по получени заеми	-	(890)
Разходи за лихви по получени заеми	(224)	(240)
Предоставени заеми и депозити		
Предоставени заеми и депозити	-	(5 000)
Платени предоставени заеми и депозити	-	4 407
Платени лихви по предоставени заеми и депозити	-	1
Приходи от лихви по договори за цесии депозити	1	2
Покупки на услуги		
Разходи за възнаграждения по управление	(5)	(5)
Разходи по получени други услуги	(5)	(5)

3.1.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Предоставени заеми		
Предоставени заеми	(2 193)	(2 534)
Платени предоставени заеми	2 403	1 740
Приходи от лихви по предоставени заеми	175	194
Постъпления от лихви по предоставени заеми	172	-
Продажба на услуги		
Възнаграждения по управление	2	2
Наеми	2	-
Получени дивиденди	226	1 575
Начислени дивиденди	-	450

3.1.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Продажба на услуги		
Рекламни услуги, наем рекламни съоръжения	73	57
Наем и експлоатационни разходи недвижими имоти	64	69

3.1.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	(9)	(9)

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Дружеството.

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Дружеството.

Уведомление за финансово състояние
за трето тримесечие 2025 год.
съгласно чл. 100о¹ от ЗППЦК
Варна риълтис ЕАД

5. Финансови показатели

Финансови показатели, хил. лв.			Изменение
	30.9.2025	30.9.2024	хил. лв.
Финансов резултат за периода, след данъци	(55)	238	(293)
Финансови показатели, хил. лв.	30.9.2025	31.12.2024	хил. лв.
Общо активи	31 611	34 409	(2 798)
Общо пасиви	25 520	28 213	(2 693)
Текущи активи	1 992	4 090	(2 098)
Текущи пасиви	2 796	4 691	(1 895)
Собствен капитал	6 091	6 196	(105)
Финансови съотношения			
Собствен капитал/Активи	19,27%	18,01%	
Обща ликвидност	123,87%	121,96%	
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	(0,90%)	3,84%	

Дата: 13 октомври 2025 г.

Съставител:

/ Светлана Димитрова/

Изпълнителен директор:

/ Валентина Димитрова/

