

Годишен консолидиран доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Консолидиран финансов отчет

Холдинг Варна АД

31 декември 2018 г.

---

---

## Съдържание

### Страница

|  |   |
|--|---|
| Годишен консолидиран доклад за дейността             | - |
| Доклад на независимия одитор                         | - |
| Консолидиран отчет за финансовото състояние          | 1 |
| Консолидиран отчет за печалбата или загубата         | 3 |
| Консолидиран отчет за всеобхватния доход             | 4 |
| Консолидиран отчет за промените в собствения капитал | 5 |
| Консолидиран отчет за паричните потоци               | 7 |
| Пояснения към консолидирания финансов отчет          | 8 |

---

## **Годишен консолидиран доклад за дейността за 2018 г. на Холдинг Варна АД**

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на Групата представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата като обхваща едногодишния период от 1 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.

Той съдържа информацията по чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 32, ал. 1, т. 2 и 4 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 3 май 2019 г.

### **Правен статут и обща информация**

Дружеството-майка е публично акционерно дружество, учредено на 25 септември 1996 г. като Приватизационен фонд Варна АД по разпоредбите на Закона за приватизационните фондове, след потвърждаване на проспекта за набиране на капитал и разрешение от Комисията по ценните книжа и фондовите борси.

През декември 1997 г. с решение на Общото събрание на акционерите Дружеството-майка е преуредено като холдинг с ново име и предмет на дейност. Следващи преобразувания, сливания, разделяния и отделяния на холдинговото дружество не са правени.

Дружеството-майка е регистрирано в Република България в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584.

Дружеството-майка е учредено без срок или друго прекратително условие.

Седалището на Дружеството-майка е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип; управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;
- извършване на разпространение на телевизионна програма и разпространение на радиопрограма;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им,

- както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване;
  - управление и консултации на инвестиционни проекти, консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения;
  - геомаркетингови проучвания, изработване и предоставяне на скици;
  - сделки с недвижими имоти;
  - поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена;
  - строителство чрез възлагане на жилищни сгради;
  - управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик;
  - отдаване под наем на собствени активи;
  - туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
  - експлоатация на морски плажове;
  - осъществяване на търговска и посредническа дейност;
  - производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
  - производство и разпространение на печатни изделия;
  - предоставяне на образование в обща сфера на финансите и застраховането;
  - организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

### **Капитал и акционери**

Към 31 декември 2018 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 5 235 900 лв., разпределен в 5 235 900 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2018 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 6.70% от капитала на предприятието-майка. По-голяма част от акциите на предприятието - майка се притежават от юридически лица, сред които са институционални инвеститори като пенсионни фондове, банки, договорни фондове и инвестиционни дружества.

Основният акционер, притежаващ 18,28 % от капитала на Групата, е Андезит ООД.

Акциите на Дружеството-майка се търгуват на Сегмент Стандарт на Българска фондова борса-София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството-майка се води от Централен депозитар АД.

През периода не са придобивани и прехвърляни собствени акции.

### **Състав на органите на управление**

Холдинг Варна АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление са: Общото събрание на акционерите, Надзорен и Управителен съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Веселин Райчев Мороз;
- Калин Георгиев Желев.

Холдинг Варна АД се управлява от Управителния съвет в състав от трима членове и се представлява от двама изпълнителни директори. Членове на Управителния съвет на Дружеството-майка са:

- Ивелина Кънчева Шабан - изпълнителен директор;
- Милчо Петков Близнаков - изпълнителен директор;
- Златимир Бориславов Жечев.

Начислените и изплатени възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2018 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – 42 хил. лв.
- Милчо Петков Близнаков – 42 хил. лв.;
- Златимир Бориславов Жечев – 18 хил. лв.

Към 31 декември 2018 г. във връзка с изискванията на чл. 247 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка участват в следните дружества:

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

Веселин Райчев Моров – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директори;
- Тексим Банк АД – член на Надзорен съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорен съвет.

Калин Георгиев Желев – член на Надзорния съвет

- Консорциум Марина Балчик АД - член на Съвета на директорите.

Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – прокуррист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Пампорово Пропърти ЕООД – управител;
- Парк Билд ЕООД – управител;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;
- Реал Финанс Асет Мениджмънт АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД - член на Съвета на директорите;
- Триленд АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Ароганс ЕООД – управител;
- М Сат Кейбъл ЕАД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Баланс Елит ЕООД – управител.

Златимир Бориславов Жечев - член на Управителния съвет

- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Надзорния съвет;
- Камчия АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите.

Притежавани и прехвърлени от членове на Управителния и Надзорния съвет акции от капитала на Холдинг Варна АД:

|                        | Брой акции |      | % от капитала |        |
|------------------------|------------|------|---------------|--------|
|                        | 2018       | 2017 | 2018          | 2017   |
| Милчо Петков Близнаков | 61         | 61   | 0,00 %        | 0,00 % |

### Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2018 г. е загуба след данъци в размер на 4 818 хил. лв. Загубата, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, е в размер на 3 687 хил. лв., а за неконтролиращото участие загуба в размер на 1 131 хил. лв. Понесената загуба е еднократен ефект от продажбата на дялове в дъщерно дружество.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 189 970 хил. лв., в т.ч. 146 077 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 43 893 хил. лв. за неконтролиращото участие.

### Данни за важни събития в развитието на Групата за последната финансова година по сегменти

През разглеждания период не се наблюдават съществени промени във вида на предоставяните от дружествата в икономическата група услуги.

#### Сегмент Хотелиерство и развлекателни дейности

- Хотелиерство

Предоставяните от Групата туристически услуги са в собствени хотели. Чрез дъщерните си дружества, Групата експлоатира хотели от категория четири звезди.

- Строителство

Групата продължава да реализира успешно жилищата в изградените луксозни комплекси „Хармония“ и „Есенсия“. Жилищните комплекси са построени на собствени терени в к.к. Св. Св. Константин и Елена. За значителна част от готовата строителна продукция са сключени предварителни договори за продажба.

При строителството на новите обекти, в това число хотелска база, търговска база и жилищни сгради, Групата полага постоянни грижи за опазване и обогатяване на зелените площи и целия парк в курортния комплекс.

- Други дейности

- инфраструктура

Приоритет в инвестиционната програма на Групата е разширяване и обновяване на инфраструктурните съоръжения, собственост на Групата, както и цялостната инфраструктура на к.к. Св. Св. Константин и Елена, в посока опазване на околната среда.

○ концесиониране

През 2009 г. Групата участва в процедура и бе определена за концесионер за четири от морските плажове на територията на к.к. Св. Св. Константин и Елена за десетгодишен период.

Групата е и концесионер на Яхтено пристанище Балчик за срок от 35 години по силата на подписан през 2006 г. договор за предоставяне на концесия за услуга и концесия за строителство – право на построяване, реконструкция, модернизация и ползване на яхтеното пристанище.

○ мениджмънт и жилищни комплекси

Дейността е ориентирана към осигуряване на сигурност и спокойствие на живущите в жилищните комплекси от затворен тип "Есенсия" и „Хармония“.

○ рекламно и ПР обслужване

Осъществява се чрез екип от специалисти в областта на рекламата и ПР дейността.

### Сегмент Финанси

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранните инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българската Народна Банка).

| година  | Сума на активите  | Ръст спрямо предходен период |
|---------|-------------------|------------------------------|
| 2014 г. | 1 957.70 млн. лв  | 520.80 млн.лв.(36.24%)       |
| 2015 г. | 2 216.00 млн. лв  | 258.30 млн.лв. (13.19%)      |
| 2016 г. | 2 851.70 млн. лв. | 635.70 млн.лв. (28.68%)      |
| 2017 г. | 3 573.00 млн. лв. | 721.30 млн.лв. (25.29%)      |
| 2018 г. | 3 906.00 млн. лв. | 330.00 млн.лв. (9.32%)       |

В края на 2014 г. общия размер на управляваните активи е 1 957.7 млн. лв., а в края на 2015 г. в следствие на ръст на активите на чуждестранните инвестиционни фондове, опериращи на българския пазар, той достига 2 216 млн. лв. В края на 2016 г. активите, управлявани от инвестиционни фондове в България достигат до 2 654,74 млн. лв. В края на 2017 г. активите, управлявани от инвестиционни фондове достигат 3 573.00 млн. лв. През изминалата 2018 г. стабилният ръст се запазва, като основна тежест в прираста на активите отново се пада на ръст в активите на чуждестранните инвестиционни фондове и възлизат на 3 906 млн. лв. Техният размер нараства на годишна база с 9,32%. Конкуренцията на пазара всяка година се повишава, като за първи път се забеляза и раздвижване от страна на местните управляващи дружества – бяха стартирани нов тип схеми – ETF и национални инвестиционни фондове. Все пак чуждестранни инвестиционни фондове остават най-сериозно застъпените на вътрешния пазар, като относителният дял на активите, инвестирани в тях, се запазва над 61.57 на сто. Местните фондове управляват 1 501,20 млн. лв., което съставлява 38.43% от общата сума на активите. Сред местните фондове най-голям дял имат фондовете, инвестиращи в облигации.

Към 31 декември 2018 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 105 241 хил. лв. (2017 г.: 82 354 хил. лв.).

| Договорен фонд                      | Активи под управление             |               |                                   |               |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|                                     | 31 декември 2018 г.<br>(хил. лв.) | (%)           | 31 декември 2017 г.<br>(хил. лв.) | (%)           |
| ДФ Куест Вижън /Балансиран Фонд/    | 52 198                            | 49,60         | 40 630                            | 49,34         |
| ДФ Прайм Асетс /Високодоходен Фонд/ | 53 043                            | 50,40         | 41 724                            | 50,66         |
|                                     | <b>105 241</b>                    | <b>100.00</b> | <b>82 354</b>                     | <b>100.00</b> |

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършаване на нови инвестиции, емитиране на дялове.

### Сегмент Проектиране

Групата е изпълнила и в момента изпълнява множество спечелени с конкурс обществени поръчки, свързани с предмета на дейност, като най-съществените и значителни от тях е сключеният с Община Варна договор за изработването на Общ Устройствен План, договор с Община Велико Търново за изготвяне ПУП-ПРЗ на централната градска част и План схема на комуникационно транспортната схема за територията на Община Варна. Стратегическата цел на този план е да служи като управленски инструмент в устройствената политика на местната власт, както и за създаване на оптимална пространствена и функционална структура за развитие, изграждане и комплексно устройство на града и общината, така и за превръщането на Варна в регионален център, успешно интегриран в националното и европейско пространство. В 2012 г. приключиха окончателно всички процедури по одобрението на плана и той влезе окончателно в сила.

Групата е изпълнител и на множество други проекти в областта на териториалното устройство, градоустройството, транспортно-комуникационното проектиране и инженерна инфраструктура. До настоящият момент има сключени договори за изработване на множество проекти в областта на инвестиционното проектиране.

През 2018 Групата осъществява авторски надзор по време на строителство на инвестиционни проекти, одобрени и започнати в предходната година, свързани с обекти на инвестиции в градската среда.

„ГИС Варна“ АД е официален представител на "ЕСПИ България" ООД за продажба на ESRI софтуер, също така е сертифицирано по система за управление на качеството ISO 9001:2008 с обхват: „Проектиране, разработване и поддръжка на база данни за Географски информационни системи (ГИС). Консултации и анализи свързани с изграждането и използването на цялостни информационни решения за ГИС“.

Разработени са и редица други проекти, свързани с развитието на града, в частен и обществен интерес.

Продължава да нараства интересът към „Географска информационна система на Община Варна“. Към проекта има интерес и редовни клиенти на системата.

### Сегмент Недвижими имоти

През 2018 г. стопанската дейност на Групата от Сегмент Недвижими имоти бе концентрирана отново и изцяло в отдаване под наем на къмпинги, административни сгради и складови площи в гр. Варна, к.к. Камчия и к.к. Слънчев бряг.



### **Сегмент Далекосъобщителни услуги, електронни медии и образование**

Групата непрекъснато се стреми да модернизира и надгражда инфраструктурата си чрез изграждането на мрежи за достъп от следващо поколение – NGA, което допринася за повишаване качеството на предлаганите услуги.

Стратегията на Групата е фокусирана върху разработване на множество специализирани медийни продукти, които да позволят синергия между различните платформи, с които разполага като медийна група.

Групата притежава пълен микс от комуникационни канали – интернет, телевизия, радио и печатни издания. Това осигурява достъп до по-големи аудитории и ще даде още по-големи възможности на Групата за разширяване на тематиката и обхвата на услугите, предоставяни на потребителите.

Групата притежава и управлява шестнадесет действащи интернет сайта с широка гама от тематично разнообразие.

Към портфолиото от специализирани онлайн медии, управлявани от Инвестор.БГ принадлежи и самостоятелният бизнес телевизионен канал Bloomberg TV Bulgaria. Това е първият канал за международен бизнес и финанси, адаптиран към местната аудитория, който работи по най-добрия начин за бизнес общността в България. Съдържанието на програмната схема на Bloomberg TV Bulgaria е фокусирано върху задълбоченото отразяване на икономическото и бизнес развитие на страната и представянето на икономически новини така, че всеки да ги разбере и научи как те се отразяват върху живота ни.

Най-новият проект на компанията е Help book.info. Проектът стартира през 2018 г. Той предоставя възможност и място на публична комуникация между гражданите и институциите в България. Целта на платформата е улесняване на процеса на подаване на сигнали от гражданите и осигуряване прозрачност и публичност на резултатите от работата на институциите (<https://helpbook.info/>).

От 2017 г. Групата разшири дейността си чрез навлизане в нова сфера на дейност – образование, чрез закупуване на Висше училище по застраховане и финанси АД (ВУЗФ АД, <http://www.vuzf.bg/>).

#### **Важни събития за периода от 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.**

На 19 януари 2018 г. е придобита собствеността на 100% от капитала на „Баланс елит“ ЕООД

На 22 март 2018 г. е учредено дружество „Сий Фортрес“ ЕАД с едноличен собственик на капитала „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД.

На 10 септември 2018 г. е регистрирано дружество с фирма „Боец.БГ“. 70% от регистрирания капитал е собственост па „Инвестор.БГ“ АД.

На 25 октомври 2018 г. е публикувано съобщение за публично предлагане на акции с цел увеличаване на капитала на „Холдинг Варна“ АД. Предлагането на акциите се извършва въз основа на Проспект за първично публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 955-Е/23.10.2018 г.

В рамките на годината /2018 г./ са направени разходи за мониторинг и поддържане на Противоерозионно съоръжение в размер на 47 804,43 лв. Възложено е и изпълнено проектиране на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. За осигуряване на необходимите водни

количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация. Прогнозната стойност на обекта е 2 000 000 лв. Разрешение за строеж на обект „Водовземно съоръжение Р-212“ бе издадено на 29 март 2019 г. и влезе в сила на 19 април 2019 г.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Алея първа. Направени са разходи за мониторинг и поддържане на Противоерозионно укрепване в размер на 47 804,43 лв. Възложено и изпълнено проектиране на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. За осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация. Прогнозната стойност на обекта 2 000 000 лв.

На 27 декември 2018 г. е осъществена покупка на 66% от капитала на „Проджект къмпани 1“ АД от „Висше училище по застраховане и финанси“ АД, част от групата на „Инвестор.БГ“ АД, част от групата на „Холдинг Варна“ АД. В следствие на придобиването част от групата става и „Рубикон проджект“ ЕООД, дъщерно на „Проджект къмпани 1“ АД.

На 27 декември 2018 г. е осъществена продажба на притежаваните дялове на „Парк билд“ ЕООД. Дружеството излиза от групата на „Холдинг Варна“ АД

#### **Годишно общо събрание на акционерите**

На 29 юни 2018 г. на проведено редовно Общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД са взети следните решения:

- Приет е отчета на Управителния съвет за дейността на Дружеството-майка за 2017 г.;
- Приети са годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2017 г. и консолидирания финансов отчет за 2017 г.;
- Приети са докладите на одитния комитет и назначения одитор за извършената проверка на Дружеството-майка за 2017 г.;
- Печалбата от дейността през 2017 г. на Дружеството-майка да остане като неразпределена печалба.;
- Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите за изпълнение на програмата за корпоративно управление;
- Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2017 г.;
- Назначен е за одитор на Дружеството-майка за 2018 г. специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД, със седалище в гр. София, представлявано от Марий Апостолов, ДЕС № 032 по ИДЕС.

• Изменен е устава на дружеството в следния смисъл:

§ 2. (1) /изм. Решение на ОСА от 29.06.2018г. / Настоящият Устав овластява Управителния съвет да увеличава капитала на дружеството до 45 000 000 /четиридесет и пет милиона/ лева чрез издаване на нови акции, без да е необходимо последващо решение на Общото събрание на акционерите в този смисъл. Увеличаването на капитала може да се извърши еднократно или на части до достигане на посочения размер;

(2) /изм. Решение на ОСА от 29.06.2018г. / В срок до 5 години от регистриране на настоящото изменение на устава в Търговския регистър, Управителният съвет има право да взема решения за издаване на всякакви видове облигации / налични, безналични, обезпечени, необезпечени, сконтони, лихвоносни, конвертируеми и други/, деноминирани в евро, лева или друга валута, по реда и при условията на ТЗ и/или ЗППЦК, в размер на новоиздадените облигации до 45 000 000 /четиридесет и пет милиона/ лева или равностойността им в друга валута. В решението си

Управителният съвет определя вида на облигациите, параметрите на облигационния заем и реда и условията за издаване на облигациите;  
(3) /изм. Решение на ОСА от 29.06.2018г. / Правомощията по предходните две алинеи могат да се упражняват от Управителния съвет в продължение на 5 /пет/ години от вписване на това изменение на Устава в търговския регистър.

- Освобождение на досегашните членове на Надзорния съвет. Същите са повторно избрани с мандат до 29.06.2023 г.

### Свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери, асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Същите са подробно оповестени в приложение 35 от консолидирания финансов отчет.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие          | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност   | 2018    | 2017    |
|---------------------------------------|---|---|---------|---------|
|                                       |   |   | участие | участие |
|                                       |   |   | %       | %       |
| Варна Риълтис ЕАД                     | България  | Търговска дейност                                       | 100     | 100     |
| Пампорово Пропърти ЕООД               | България  | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 100     | 100     |
| Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД | България  | Туризм  | 51,58   | 52,04   |
| М САТ Кейбъл ЕАД                      | България  | Изграждане на далекосъобщителни мрежи и услуги чрез тях | 100     | 100     |
| Камчия АД                             | България  | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 87,35   | 87,19   |
| ИП Реал Финанс АД                     | България  | Финансови услуги  | 94,92   | 77,44   |
| УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД     | България  | Финансови услуги  | 95      | 95      |
| Медийна група Черно море ЕООД         | България  | Производство и разпространение на телевизионна програма | 100     | 100     |
| ТПО Варна ЦППБО ЕООД                  | България  | Проектантски услуги                                     | 100     | 100     |
| Балчик Лоджистик Парк ЕАД             | България  | Отдаване под наем на недвижими имоти                    | 100     | 100     |
| Баланс елит ЕООД                      | България  | Развлекателни дейности                                  | 100     | -       |

Към 31 декември 2018 г. в консолидацията са включени и дъщерните дружества на следните предприятия:

#### **Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:**

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД

Холдинг Варна АД  
Годишен консолидиран доклад за дейността  
2018 г.

- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД
- Бългериън Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Амбулатория – Медицински център за специализирана медицинска помощ – Аква Медика ООД

**Варна Риълтис ЕАД:**

- Черно море Прес ЕООД
- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД с дъщерно дружество – Ароганс ЕООД
- Варнакопи ЕООД
- Астера Първа Банско ЕАД
- М Фуд Варна ЕООД

**М Сат Кейбъл ЕАД:**

- Варна Телеком ЕООД
- Инвестор БГ АД:
  - Бранд Ню Айдиъс ЕООД
  - Бранд Продакшънс ООД
  - Инвестор Имоти Нет ООД
  - Инвестор Пулс ООД
  - Инвестор ТВ ЕООД
  - Боец.БГ ООД
  - Висш Университет по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

**ТПО Варна ЦППБО ЕООД:**

- ГИС Варна АД

**Инвестиции**

Основните инвестиции, притежавани от Групата, са краткосрочни инвестиции, касифицирани като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:

| <b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b> | <b>2018</b>     | <b>2017</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>'000 лв.</b> | <b>'000 лв.</b> |
| <b>Нетекущи</b>   |                 |                 |
| - Борсови капиталови инструменти  | 745             | -               |
| - Дялове в колективни инвестиционни схеми                                 | 704             | -               |
| - Некотиранни капиталови инструменти                                      | 67              | -               |
|   | <b>1 516</b>    | -               |
| <b>Текущи</b>   |                 |                 |
| - Борсови капиталови инструменти  | 661             | 712             |
| - Дялове в колективни инвестиционни схеми                                 | 412             | 4 862           |
| - Некотиранни капиталови инструменти                                      | 13 703          | 4 610           |
|   | <b>14 776</b>   | <b>10 184</b>   |
|   | <b>16 292</b>   | <b>10 184</b>   |

Холдинг Варна АД  
Годишен консолидиран доклад за дейността  
2018 г.

### Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2018 г. най-значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Дружеството-майка и нейните дъщерни дружества от свързани и несвързани лица са както следва:

| Заемодател        | Заемополучател            | Вид на договора  | Срок на договора | Вземания по                |
|-------------------|---------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
|                   |                           |                  |                  | главница към<br>31.12.2018 |
|                   |                           |                  |                  | хил. лв.                   |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за цесия | 20.4.2019        | 5 730                      |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за цесия | 30.12.2019       | 426                        |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 28.4.2019        | 27                         |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за цесия | 30.4.2019        | 37                         |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за цесия | 30.12.2019       | 330                        |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 3.1.2019         | 332                        |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 7.3.2019         | 206                        |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 30.12.2019       | 2 108                      |
| Холдинг Варна АД  | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 16.12.2019       | 22                         |
| Дъщерно дружество | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 20.11.2019       | 385                        |
| Дъщерно дружество | Друго търговско дружество | Договор за заем  | 6.9.2019         | 1 667                      |

### Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

Към 31 декември 2018 г. най-значимите задължения по получени заеми, цесии и репо сделки от Дружеството-майка и нейните дъщерни дружества към свързани и несвързани лица са както следва:

| Заемополучател    | Заемодател      | Вид на договора             | Срок на договора   | Задължение по              |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------|
|                   |                 |                             |                    | главница към<br>31.12.2018 |
|                   |                 |                             |                    | хил. лв.                   |
| Холдинг Варна АД  | Облигационери   | Облигационен заем           | 12.12.2022         | 23 469                     |
| Холдинг Варна АД  | Търговски банки | Договори за репо сделки     | между 3 и 6 месеца | 16 227                     |
| Холдинг Варна АД  | Търговска банка | Договор за банков кредит    | 29.8.2020          | 4 087                      |
| Холдинг Варна АД  | Търговска банка | Договор за банков кредит    | 31.12.2024         | 4 824                      |
| Холдинг Варна АД  | Търговска банка | Договор за банков кредит    | 27.3.2025          | 3 350                      |
| Холдинг Варна АД  | Друго дружество | Договор за цесия            | 31.12.2018         | 200                        |
| Холдинг Варна АД  | Друго дружество | Договор за заем             | 31.12.2019         | 162                        |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Кредит - овърдрафт          | 19.7.2019          | 720                        |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 24.7.2023          | 8 121                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 20.1.2027          | 20 419                     |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 1.1.2027           | 18 907                     |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Заем за оборотни средства   | 30.12.2019         | 447                        |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Кредит с погасителен план   | 30.9.2022          | 1 165                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 1.9.2028           | 29 533                     |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Кредит с погасителен план   | 26.9.2023          | 7 297                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 20.12.2023         | 5 355                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 30.3.2024          | 1 603                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 30.9.2028          | 2 651                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 30.6.2019          | 699                        |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 21.10.2027         | 1 287                      |
| Дъщерно дружество | Търговска банка | Инвестиционен банков кредит | 2.7.2019           | 68                         |
| Дъщерно дружество | Облигационери   | Облигационен заем           | 14.3.2023          | 3 520                      |
| Дъщерно дружество | Облигационери   | Облигационен заем           | 15.12.2023         | 9 290                      |
| Дъщерно дружество | Облигационери   | Облигационен заем           | 23.11.2017         | 20 000                     |
| Дъщерно дружество | Друго дружество | Заем за оборотни средства   | 31.12.2019         | 17                         |
| Дъщерно дружество | Друго дружество | Заем за оборотни средства   | 30.6.2019          | 68                         |
| Дъщерно дружество | Друго дружество | Заем за оборотни средства   | 28.12.2028         | 1 705                      |
| Дъщерно дружество | Друго дружество | Заем за оборотни средства   | 31.12.2019         | 12                         |
| Дъщерно дружество | Друго дружество | Договор за заем             | 31.12.2019         | 140                        |

### Научноизследователска и развойна дейност

През 2018 г. и 2017 г. Групата не е развивала научноизследователската и развойна дейност.

### **Информация за сключени договори извън обичайната дейност и такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия**

През 2018 г. и 2017 г. Групата не е сключвала договори, които биха били извън обичайната му дейност, както и такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

### **Сделки, водени извънбалансово**

През 2018 г. и 2017 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

### **Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства**

Към 31 декември 2018 г. са предявени несъществени гаранционни и правни иски към Групата. Ръководството на Групата счита, че отправените иски са неоснователни и че вероятността те да доведат до разходи за Групата при уреждането им е малка. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са запорирани сметки и имущество на длъжниците.

### **Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси**

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността ѝ да:

- изпълнява задълженията си навременно;
- реализира добра събираемост на вземанията;
- генерира приходи, а оттам и печалба;
- финансира приоритетно ключови инвестиционни проекти;
- да инвестира в рентабилни инвестиции.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата отчита влиянието на ключови фактори като:

- междуфирмените вземания и задължения;
- събираемост на вземанията;
- ценова политика;
- търговска политика;
- политиката на хеджиране;
- данъчна политика и ползването на данъчни облекчения;
- плащане на санкции;
- технологичната обезпеченост на Групата;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на Групата;
- взаимоотношения с финансово-кредитни институции;
- държавни субсидии за подпомагане на дейността;
- развитие на международните отношения.

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата включва 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 Групата при възможно най-изгодни условия;
- ефективно инвестиране на разполагаемите ресурси (собствени и привлечени);
- управление на капитала и активите на дружествата (включително и привлечените капитали);
- финансово обезпечаване на съхранението и просперитета на Групата.

### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

При осъществяване на дейността си Групата е изложена на определени рискове, които оказват въздействие върху нейните резултати.

Управлението на риска на Групата се осъществява от ръководството на Дружеството-майка в сътрудничество с Управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци с покриване на текущи задължения.

### **Несистематични рискове**

Това са рисковете, които представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два типа: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и общофирмен риск, произтичащ от спецификите на конкретното дружество.

**Фирменият риск** е свързан с естеството на дейност на Групата, като за всяко дружество е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Групата е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на свързани лица, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Групата кредити на свързани лица да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Групата, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаат несигурност в ритмичното генериране на приходи от страна на Групата. Тази несигурност може да бъде измерена чрез променливостта на получаваните приходи в течение на времето. В тази връзка основните фактори, които са определящи за фирмения риск пред Групата, могат да се разделят на: външни за емитента: държавна и регионална политика в сферата на туризма, текстила и електротехническата промишленост и т.н., наличие на политическа стабилност в страната и в региона, и др.; както и на вътрешни фактори, присъщи на самата Група и зависещи основно от нивото на мениджмънта, дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

**Бизнес рискът** се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който Групата функционира. Нормално е приходите на Групата да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. В тази връзка, инвестициите на емитента са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

**Финансовият риск** представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Групата използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва

бизнес риска. Ако Групата не привлича капитал посредством заеми и/или дългови ценни книжа, единствената несигурност по отношение на него ще бъде свързана с бизнес риска. Когато част от средствата, които Групата използва при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на Групата. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно. Успешното увеличение на капитала промени значително структурата на пасивите като намали съществено финансовия риск.

**Кредитният риск** е свързан с възможността Групата да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице ограничено предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на предприетите от Българска народна банка мерки чрез промяната на политиката спрямо минималните задължителни резерви, това може да се промени. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Групата е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми и депозити е фиксиран.

**Ликвидният риск** се свързва с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Групата е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

**Операционният риск** представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или не достатъчно добре функциониращи вътрешни процеси, хора и системи или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие води или би довело до отрицателен икономически резултат и/или до допълнителни разходи.

Групата се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност; и
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

**Секторният риск** се поражда от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци в този отрасъл, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др. При емитента този риск е значително ограничен поради разпръснатостта на инвестициите в различните сектори на икономиката. В структурата на инвестиционния портфейл са включени предприятия от приоритетни отрасли за регионалната икономика.

### **Ликвидност**

Групата поддържа подходящи нива на ликвидност и управлява своите активи и пасиви по начин, който гарантира редовно и без забава изплащане на текущите задължения. През отчетния период Групата използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.



Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от увеличението на капитала и получени заеми. Паричните средства са изразходвани за плащания по придобиване на финансови активи.

### **Изпълнение на програмата за прилагане на международно признати стандарти за корпоративно управление**

#### **Директор за връзка с инвеститорите**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Групата и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Групата. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Групата, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Групата; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството – майка е Десислава Златанова.

#### **Права на акционерите**

Групата продължава да прилага високи стандарти за корпоративно управление в съответствие с разработената и приета програма.

Акционерите в отделните дружества в групата имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите.

#### **Управителни органи**

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет на предприятието – майка се отнасят с грижата на добър стопанин като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки членовете на Управителния и Надзорния съвет декларират личния си интерес при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Групата. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието му. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

Управителният съвет на дружеството – майка информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Групата и взетите решения. Съгласно правилниците за работа на управителните органи на Холдинг Варна АД и възприетите процедури, Надзорният съвет потвърждава решенията със стратегически характер.

Дейността на Управителния и Надзорния съвет на дружеството - майка, както и на целия персонал на Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. Изготвените вътрешни правила гарантират опазването на вътрешната информация и своевременното ѝ разкриване в случаите, определени от закона. С оглед на това пред Управителния съвет на Холдинг Варна АД стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на

капиталовите пазари Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдеще.

Членовете на управителните органи могат да купуват и притежават акции на дружеството, за което дължат уведомяване. Дружеството оповестява тази информация в своите отчети.

**Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния консолидиран финансов отчет**

На 20.02.2019 г. Холдинг Варна АД успешно е извършило увеличение на акционерния капитал чрез първично публично предлагане на 1 249 997 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност на една акция 1 лев при емисионна цена от 36 лева на акция. Постъпленията от реализираната емисия са в размер на 45 000 хил. лв.

Съгласно прието решение за увеличение на капитала на „Боровете I“ ЕАД, част от Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, от 3 730 хил. лв. на 8 600 хил. лв. през м.01.2019 година в дъщерното дружество са получени плащанията за покупка на акции в тази връзка от записалите акции лица. Промяната е вписана на 28.03.2019 г. в Агенция по вписванията. С отразяване на това обстоятелство, е извършена и промяна в наименованието на дружеството от „Боровете I“ ЕАД на „Боровете I“ АД.

От 01.01.2019 година Икономическа група „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД придобива оперативни права по договори за концесия на четири морски плажа за нов 15 годишен период. Договорите ще влязат в сила след предоставяне на банкова гаранция, одобряване от министъра на туризма на програми за осъществяване на задължителни дейности и специализирана схема за поставяне на преместваеми обекти и съоръжения.

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

**3 май 2019 г.  
гр. Варна**

**Изпълнителен директор:** \_\_\_\_\_

(Ивелина Шабан)

**Изпълнителен директор:** \_\_\_\_\_

(Милчо Близнаков)

