



HOLDING VARNA
www.holdingvarna.com

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

Холдинг Варна АД

31 декември 2019 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 2019 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2019 г. е изготвен съгласно изискванията на чл. 39 на Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 и 8 от ЗППЦК и Приложение № 10 към Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Приложение № 10), на база анализ на развитието, пазарните тенденции и присъствие, обществената, макро- и микро-икономическата среда, финансово-икономическото състояние на Групата за 2019 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 05 август 2020 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 проспект 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.

Групата няма регистрирани 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 областта на финансите и застраховането;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2019 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Холдинг Варна АД към 31 декември 2019 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.21% 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.

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

През 2019 г. е извършено увеличение на капитала на дружеството-майка с емитиране на нови 1 249 997 бр. акции.

Списъкът на акционерите на Дружеството-майка, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2019 г., както следва:

	31 декември 2019	
	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 099 915	16.96%
Андезит ООД	968 186	14.93%
Абас ЕООД	849 219	13.09%
УПФ Съгласие	370 049	5.71%

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 Морав (до 09 юни 2020 г.);
- 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 възнаграждения на членовете на Управителния съвет за 2019 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – 103 781 лв.
- Милчо Петков Близнаков – 56 200 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 36 000 лв.

Към 31 декември 2019 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Веселин Райчев Морев – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвет на директорите;
- 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;
- Бул Партнерс ООД - Съдружник с дял 98 % от капитала;
- Адвокатско дружество Желев и Нешева - съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Бизнес лега ДЗЗД - съдружник с дял 50 % от капитала и управител;
- Роби импрес ООД - съдружник с дял 40 % от капитала.

Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор и член на Управителния съвет

- Реал Финанс АД – прокурист;
- Тексим Банк АД – член на Надзорния съвет;
- Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор;
- Фондация Св. Св. Константин и Елена – член на управителен съвет
- 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;
- Куест вижън ДФ - Изпълнителен директор;
- Прайм асетс ДФ - 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;
- Ми-2 ЕООД - управител;
- Варна Риълтис ЕАД - член на Съвета на директорите;
- Фондация Св. Св. Константин и Елена – член на управителен съвет;
- Фондация Институт за Устойчиво развитие – член на орган на управление,

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.

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ в други дружества

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

	Брой акции		% от капитала	
	2019	2018	2019	2018
Милчо Петков Близнаков	61	61	0.00 %	0.00 %

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2019 г. е загуба след данъци в размер на 2 887 хил. лв. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Загуба в размер на 197 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Загуба в размер на 2 690 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 230 398 хил. лв., в т.ч. 190 161 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 40 237 хил. лв. за неконтролиращото участие.

Реализираните приходи по видове за дейността за 2019 г. и тяхното изменение спрямо 2018 г. са както следва:

	2019	Дял	2018	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	2 449	96.11%	2 033	92.45%
Приходи от дялови участия	13	0.51%	17	0.77%
Други финансови приходи	86	3.38%	149	6.78%
Общо приходи от финансова дейност	2 548	100.00%	2 199	100.00%
Хотелиерски услуги	22 466	32.12%	22 464	34.13%
Приходи от реклама	15 950	22.81%	14 067	21.37%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 625	15.19%	10 324	15.68%
Приходи от продажба на материални запаси	6 949	9.94%	5 868	8.91%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	3 854	5.51%	3 516	5.34%
Приходи от наеми	3 023	4.32%	3 418	5.19%
Управление на колективни инвестиционни схеми	2 018	2.89%	1 684	2.56%
Приходи от студентски такси	1 931	2.76%	1 885	2.86%
Посреднически услуги	885	1.27%	698	1.06%
Приходи от строителни дейности	595	0.85%	142	0.22%
Експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	358	0.51%	317	0.48%
Приходи от проектиране и проучване	197	0.28%	21	0.03%
Други	1 087	1.55%	1 424	2.16%
	69 938	100.00%	65 828	100.00%

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели хил. лв.	2019	2018	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	(1 933)	(4 109)	2 176	52.96%
Финансов резултат след данъци	(2 800)	(4 818)	2 018	41.88%
Общо активи	472 008	425 732	46 276	10.87%
Общо пасиви	241 610	235 762	5 848	2.48%
Текущи активи	123 848	110 073	13 775	12.51%
Текущи пасиви	101 900	86 414	15 486	17.92%
Собствен капитал	230 398	189 970	40 428	21.28%

Финансови съотношения	2019	2018
Собствен капитал/Активи	48.81%	44.62%
Обща ликвидност	121.54%	127.38%
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	-1.22%	-2.54%

Информация за Групата по сегменти

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 е изградила в предходни отчетни периоди луксозни жилищни комплекси „Хармония“ и „Есенция“. През 2019 г. са продадени последните апартаменти, с което са финализирани успешно проектите по изграждане и реализиране на двата комплекса.

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. През 2019 г. дружества от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, която е част от групата на „Холдинг Варна“ АД отново участваха в процедура за избор на концесионер на плажовете в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“. Новите договори са със срок от 15 години.

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.

- 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
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.	333.00 млн. лв. (9.32%)
2019 г.	4 321.70 млн. лв.	415.70 млн. лв. (10.64%)

През последните години активите, управлявани от местните и чуждестранни инвестиционни фондове, бележат постоянен ръст (по данни на Българска Народна Банка). В края на 2017 г. общия размер на управляваните активи е 3 573 млн. лв., а в края на 2018 г. той достига 3 906 млн. лв. Независимо от слабото представяне на българския фондов пазар и през 2019 г. ръстът в общия размер на активите под управление продължи. В края на 2019 г. общия размер на управляваните активи достигна 4 321,7 млн. лв. Основната част от активите са инвестирани във фондовете, инвестиращи в облигации и във фондовете, инвестиращи в акции. Конкуренцията на пазара е висока, особено в условия на спадащи фондови пазари и ниски лихви по банковите депозити. След няколко позитивни години за местната фондова борса, 2019 г. бе белязана със спад, както при цените на финансовите инструменти, така и при ликвидността.

Към 31 декември 2019 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 119 430 хил. лв. (2018 г.: 107 159 хил. лв.).

Договорен фонд	Активи под управление			
	31 декември 2019 г.		31 декември 2018 г.	
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
ДФ Куест Вижън /Балансиран Фонд/	58 228	48.75%	53 157	49.61%
ДФ Прайм Асетс /Високодоходен Фонд/	61 202	51.25%	54 002	50.39%
	119 430	100.00%	107 159	100.00%

Увеличението в стойността на управляваните активи се дължи предимно на разширяване на портфейлите чрез извършване 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-съществениите и значителни от тях са 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 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 2019 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 2019 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 и к.к. Камчия.

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 2019 г. до 31 декември 2019 г.

На 20 февруари 2019 г. с успешното приключване на процедура по увеличение на капитала е вписана промяна в регистрирания капитал на Дружеството-майка. Новият размер на регистрирания капитал е 6 485 897 лв.

През м. март 2019 г. дружеството Боровете I ЕАД, част от групата на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД, увеличава капитала си чрез емитиране на акции и приемане на нови съдружници. В следствие на това дружеството променя правната си форма на „Акционерно дружество“.

През първо тримесечие на 2019 г. продължават дейностите по поддържане на Противоерозионно съоръжение в гр. Варна. Приключило е проектирането на сондаж за изграждане на тръбен кладенец за водовземане на минерална вода Р-212х с дълбочина 2000+/-50 м. Разрешение за строеж за този обект е влязло в сила на 19 април 2019 г. Съоръжението се изгражда с цел осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация. Сондажните дейности приключиха през м. юли 2020 г., предстои въвеждане в експлоатация на обекта. Започването на изграждане на останалите обекти по инвестиционната програма е предвидено за м. октомври 2020 г.

През неактивните месеци на 2019 г. са извършени планови дейности по поддръжка на Противоерозионно укрепително съоръжение.

Към края на 2019 г. Дружеството-майка е отчетло изпълнение на инвестиционната програма в размер на 43 078 хил. лв.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектант, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Алея първа. През м. декември е подписан рамков договор за строителството на обекти, част от инвестиционната програма по проект Алея първа. След избиране на изпълнители за планираните обекти продължават дейности по подписване на договори и изготвяне на времеви план за изпълнението им.

На 30 октомври 2019 г. в структурата на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД е учредено със 100% собственост на капитала от тяхна страна Сий Санд ЕООД.

На 27 ноември 2019 г. е вписана покупка на 100% от капитала на дружество МИ-2 ЕООД. Едноличен собственик на капитала е Холдинг Варна АД.

На 30 декември 2019 г. с решение на управителния съвет на Холдинг Варна АД е увеличен капитала на дъщерно дружество М Сат Кейбъл ЕАД.

Годишно общо събрание на акционерите

На 10 юли 2019 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 2018 г.;
- Приети са годишния финансов отчет на Дружеството-майка за 2018 г. и консолидирания финансов отчет за 2018 г.;
- Приети са докладите на одитния комитет и назначения одитор за извършената проверка на Дружеството-майка за 2018 г.;
- Печалбата от дейността през 2018 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 2018 г.;
- Назначен е за одитор на Дружеството-майка за 2019 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:
 - Чл. 17 ал.3 от Устава придобива следното съдържание: „Решението на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от гласовете на представените на събранието акции“;
 - Чл. 25 ал. 14 от Устава придобива следното съдържание: „Решенията на общото събрание се приемат с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените на събранието акции.“

Свързани лица, инвестиции в дъщерни и други дружества

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	2019	2018
			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	Туризъм	52.92	51.58
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	87.35
Баланс Елит ЕООД	България	Развлекателна и търговска дейност	100	100
ИП Реал Финанс АД	България	Финансови услуги	94.92	94.92
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Даване под наем на собствени недвижими имоти	100	100
УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД	България	Финансови услуги	95	95
ТПО Варна ЦППБО ЕООД	България	Проектантски услуги	100	100
Ми-2 ЕООД	България	Охранителна дейност	100	-
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100

Към 31 декември 2019 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
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I ЕАД /асоциирано предприятие/
- Бългериън Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

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
- Конкорд ООД /асоциирано предприятие/

Баланс Елит ЕООД

М Сат Кейбъл ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД
- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие/
- България телеком нет АД /асоциирано предприятие/
- Инвестор БГ АД:
 - Бранд Нью 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 компани 1 АД и Рубикон Проджект АД

Медийна група Черно море ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

Други инвестиции

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

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата:	2019	2018
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
- Борсови капиталови инструменти	766	745
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	746	704
- Некотирани капиталови инструменти	67	67
	1 579	1 516
Текущи		
- Борсови капиталови инструменти	949	661
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	16 483	412
- Некотирани капиталови инструменти	14 983	13 904
	32 415	14 977
	33 994	16 493

Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2019 г. най-значимите вземания по предоставени заеми и цесии на Групата от свързани и несвързани лица са както следва:

Заемодател	Заемополучател	Вид на договора	Срок на договора	Задължение по главница към 31.12.2019 (хил. лв.)
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	6.9.2020	1 447
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2020	197
Дружество - майка	Акционер	Договор за цесия	20.4.2020	6 017
Дружество - майка	Акционер	Договор за цесия	30.11.2020	855
Дружество - майка	Акционер	Договор за цесия	31.12.2020	445
Дружество - майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	31.12.2035	11 937
Дружество - майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	12.10.2020	2 879
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	31.3.2020	1 663
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	14.5.2020	1 000
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	3.1.2020	150
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	27.12.2020	100
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	28.6.2020	218
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	7.3.2020	176
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	31.12.2020	89
Дружество - майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	29.3.2020	80
Дружество - майка	Други търговски дружества	Търговски и други заеми	Между 3 и 6 месеца	8 664
Дъщерно дружество	Друго търговско дружество	Търговски и други заеми	31.12.2020	944
Дъщерно дружество	Акционер	Договор за заем	30.11.2020	11 020
Дъщерно дружество	Акционер	Договор за цесия	15.03.2020	30

Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

Към 31 декември 2019 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 31.12.2019 (хил. лв.)
Дружество - майка	Търговска банка	Банков кредит	27.3.2025	2 928
Дружество - майка	Търговска банка	Банков кредит-овърдрафт	29.8.2020	1 839
Дружество - майка	Търговска банка	Банков кредит-овърдрафт	31.12.2024	4 154
Дружество - майка	Облигационери	Облигационен заем	9.12.2022	17 602
Дружество - майка	Други търговски дружества	Заем	31.12.2020	200
Дружество - майка	Други търговски дружества	Заем	14.3.2020	31
Дружество - майка	Други финансови институции	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	23 652
Дружество - майка	Търговски дружества	Търговски и други заеми	Между 3 и 6 месеца	4 301
Дъщерно дружество	Търговска банка	Инвестиционен банков кредит	12.10.2028	8 929
Дъщерно дружество	Търговска банка	Инвестиционен банков кредит	30.3.2024	1 294
Дъщерно дружество	Търговска банка	Заем за оборотни средства	18.11.2027	7 500
Дъщерно дружество	Търговска банка	Заем за оборотни средства	25.12.2023	4 284
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	23.11.2024	20 000
Дъщерно дружество	Други финансови институции	Търговски и други заеми	Между 3 и 6 месеца	7 400

Научноизследователска и развойна дейност

Групата поддържа научноизследователска дейност.

Екипът от програмисти на Инвестор БГ е разработил единен тип операционна система за изграждане на информационни сайтове. Създаването на нови технологии в интернет дава сериозно конкурентно предимство при реализирането на нови проекти.

През 2019 г. в Групата на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, са извършени разходи във връзка с ИТ услуги, свързани с научноизследователска дейност в размер на 823 хил. лв., в т.ч. свързани със заплати и осигуровки, консултантски услуги и оборудване.

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

През 2019 г. и 2018 г. Групата не е сключвала договори, които биха били извън обичайната й дейност, както и такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Сделки, водени извънбалансово

През 2019 г. и 2018 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

През периода няма предявени гаранционни и правни искове от/към Групата, които да превишават 10 % от капитала й.

Анализ и оценка на политиката относно управление на финансовите ресурси

Политиката относно управление на финансовите ресурси на Групата касае способността й 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 дружеството;
- стимулиране и регулиране на производството и потреблението;
- пазари за реализация на произведената продукция / предлаганите услуги;
- конкурентоспособността на дружеството;
- 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 дружеството 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 дружеството.

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

Несистематичните рискове 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 от нея е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция. Основният фирмен риск за Холдинг Варна АД е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които той инвестира, които водят до способността им да разпределят дивиденди. Обслужването на кредитите, отпуснати на дъщерните дружества, следва да се прибави към основния фирмен риск. Съществува възможност отпуснатите от Дружеството-майка кредити на дъщерни дружества да не бъдат обслужвани, поради липса на достатъчно финансови средства. По този начин фирменият риск може да окаже влияние върху ръста на приходите на Дружеството, както и върху промяната на рентабилността. За тази цел е необходимо да се анализират подробно главните фактори, които пораждаят 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 Холдинг Варна АД, 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 самото Дружество-майка и неговите дъщерни дружества 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 и неговите дъщерни дружества. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отраслите, в които 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 дружествата от Групата използват 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 дружеството. Приемливата или нормалната степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за дружеството 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 Холдинг Варна АД да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. В тази връзка следва да се посочи, че дейността на Холдинг Варна АД и дъщерните му дружества 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 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 Холдинг Варна АД 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.

Холдинг Варна АД се стреми да ограничава въздействието на основните операционни рискове като:

- се ръководи от специалисти с достатъчен опит и доказани професионални качества;
- персоналет 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 дружествата от групата използват както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от основната дейност и получени заеми.

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 Дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Холдинг Варна АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството-майка; 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 от 01 ноември 2018 г. до настоящият момент е Десислава Златанова.

Права на акционерите

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

Акционерите 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. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Холдинг Варна АД и на интернет-страницата при спазване на предвидените в закона срокове.

Разкриване на регулирана информация

Всички финансови отчети, както и друга регулирана информация, се предоставят на обществеността, в Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, и са на разположение на акционерите в офиса и на интернет-страницата на Дружеството.

Освен задължителните финансови отчети Дружеството поддържа в интернет-страницата си и друга актуална информация. В съответствие с новите изисквания на Българска фондова борса - София относно разкриването на информация, залегнала в публикувания през месец декември 2007 г. Кодекс за корпоративно управление, е добавена допълнителна информацията в интернет-страницата на Дружеството, която спомага за своевременното информироване на акционерите. Непрекъснато се полагат усилия за обновяването на данните в корпоративния сайт. Спазени са изискванията за разкриване на публичната информация по електронен път чрез системата ЕКСТРИ, администрирана от БФБ. Дружеството е регистрирано в електронната система на Комисията Е-регистър, а регулираната информация се разпространява чрез Infostock.

Управителни органи

В своята работа членовете на Управителния и Надзорния съвет 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 Дружеството-майка. Управителният съвет провежда ежемесечно редовни заседания съгласно предварително приет план, на които обсъжда финансовото състояние на Холдинг Варна АД, оперативните и стратегически въпроси на развитие на компанията. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Дружеството.

Управителният съвет информира редовно Надзорния съвет за състоянието на Дружеството 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, както и на целия персонал на Дружеството, 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 Дружеството и за неговото бъдеще.

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

На 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец, което впоследствие беше потвърдено и с решение на Народното събрание за приемането на Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обнародван на 24 март 2020 г. в бр. 28. на ДВ. Впоследствие, извънредното положение бе променено с извънредна епидемиологична обстановка, понастоящем в сила до 31 август 2020 г.

Държавните власти в това число надзорните и регулаторните органи предприеха действия в опит за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, но въпреки това разпространението на вируса оказва силно неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, и редица други индустрии.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, а действията са извън контрола на Групата, ръководството на Групата не е в състояние да оцени точните количествени параметри на влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ, но счита, че то ще бъде с негативен ефект върху дейността на Групата в резултат от на това, че основно оперира в засегнатите сектори. В допълнение на това волатилността на пазара на недвижими имоти, както и на финансовите пазари също би могла да окаже неблагоприятен ефект върху активите на Групата.

Ръководството на Групата очаква възможно забавяне на изпълнението и приключването на инвестиционните проекти спрямо планираните срокове, както и неблагоприятно влияние вследствие на волатилността на пазара на недвижими имоти.

При изготвянето на своя анализ за бъдещото развитие, ръководството на Групата отчита и факта, че появилите се затруднения в бизнеса и икономическата дейност засягат редица предприятия и цели икономически отрасли като едни от най-силно засегнатите са предприятията, опериращи в туристическия сектор, които са част от заемополучателите на Групата. Влошаването на финансовото представяне и състояние на дебиторите, би могло да доведе затруднения при погасяването на предоставените заеми при първоначално договорените срокове и условия.

Групата е взела мерки за облекчаване на дейността си през 2020 г. като е предоговорила условията по банковите кредити. Лихвения процент по банковите заеми е намален. Удължени са сроковете за погасяване с допълнителни шест месеца, като е предоставен гратисен период за задълженията по главница.

Ръководството на Групата внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и предприе своевременни мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружествата, част от групата на „Холдинг Варна“ АД, а именно:

- Преразглеждане на бизнес плановете и разработване на стратегии за дейността при различни сценарии за туристопотока през летен сезон 2020 г.;
- Комуникация с банки-кредитори и анализ на възможностите за преразглеждане на погасителните плановете по банков кредити;
- Анализ на възможностите за кандидатстване по компенсационни програми, предложена в Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020 г.;
- Проведени са общи събрания на облигационерите по някои облигационни емисии с емитенти – дружества от групата, на които са взети решения за разсрочване на задълженията за плащане, дължими през 2020 г.;
- Ангажираност за осигуряване на безопасна и чиста среда за персонала на хотелските комплекси и търговски обекти, офиси и други помещения, за гостите и персонала, въз основа на препоръките на органите за обществено здравеопазване, медицинските специалисти и правителството;
- Постигнати са търговски споразумения с ключовите доставчици на услуги на спортния център, за преустановяване плащанията по основните абонаментни договори на обекта до прекратяване на извънредното положение в Република България и отпадане на забраната за извършване на търговска дейност;

- Считано от 01.02.2020 г. таксата за управление на двете колективни инвестиционни схеми е променена от 1.80% на 1.00% от средната годишна стойност на нетните активи на фондовете.

Ръководството счита, че ще има достатъчно ресурс, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, чрез намаляване на разходите, гратисни периоди по банкови кредити и други.

Бъдещо развитие на компанията

През следващите години Икономическа Група Холдинг Варна АД планира да разширява дейността си в сферата на телекомуникациите, да модернизира и надгражда инфраструктурата си, да внедрява иновативни услуги, да реагира своевременно на новите предизвикателства в развитието на технологиите и да инвестира в основни проекти – „Алея Първа“ и „Бор“.

След успешното приключване на увеличението на капитала набраните средства от публичното предлагане са целево насочени за постигане на поставените инвестиционни цели. Половината от средствата са инвестирани като самоучастие в инвестиционен проект за реконструкция и модернизация на хотел „БОР“. Останалата част от средствата са краткосрочно инвестирани до приключване на проектните дейности по заложените инвестиционни намерения в проспекта за публично предлагане.

Оптимизирането на капиталовата структура на Групата чрез погасяване на текущи задължения има за цел да подобри ефективността на паричните потоци чрез намаляване на разходите за обслужване на задълженията и насочване на акумулирания ресурс в доходоносни инвестиции.

**5 август 2020 г.
гр. Варна**

Изпълнителен директор: _____
/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор: _____
/Милчо Близнаков/

