

Годишен консолидиран доклад за дейността за 2020 г. на Холдинг Варна АД

Годишният консолидиран доклад за дейността на Холдинг Варна АД за 2020 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 2020 г. и перспективите ѝ за развитие.

Годишният консолидиран доклад за дейността на Групата е обсъден и приет от Управителния съвет на 26 април 2021 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 дъщерните му 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 2020 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 2020 г. са физически и юридически лица. Физическите лица притежават 5.10% 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 2020 г. дружеството-майка не е извършвало търгово предлагане.

Списъкът на акционерите на Дружеството-майка, които притежават над 5% от правото на глас е представен към 31 декември 2020 г., както следва:

	31 декември 2020	
	Брой акции	%
ПАВЛЕКС-97 ЕООД	1 100 915	16.97%
Андезит ООД	968 186	14.93%
Абас ЕООД	849 219	13.09%
УПФ Съгласие	409 642	6.32%

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;
- Драган Ангелов Драганов, (до 09 юни 2020 г. Веселин Райчев Моров);
- 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 2020 г. са в размер:

- Ивелина Кънчева Шабан – 144 100.00 лв.
- Милчо Петков Близнаков – 63 513.91 лв.
- Златимир Бориславов Жечев – 37 307.76 лв.

Към 31 декември 2020 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството участват в следните дружества:

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

- Реал Финанс АД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- 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;
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление;
- Фондация Надежда за помощ – член на орган на управление.

Мартин Нейчев Стоянов – член на Надзорния съвет

- Не участва като управляващ или съдружник в други дружества.

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;
- 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;
- Фондация Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление.

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;
- Свети Квети Константин и Елена Холдинг АД – член на Управителен съвет;
- 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 Свети Свети Константин и Елена – член на орган на управление;
- Фондация Институт за устойчиво икономическо 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;
 - Акрон Студио ООД - съдружник с дял 25 % от капитала.
-

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

	Брой акции		% от капитала	
	2020	2019	2020	2019
Милчо Петков Близнаков	61	61	0.00 %	0.00 %

Действителни и потенциални въздействия на COVID-19

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г.

Ефект от Covid-19 върху консолидирания финансов отчет на предприятието през 2020 г.

В качеството си на холдингово дружество, чиято основна цел е управление и финансиране на своите дъщерни дружества и собствени инвестиционни проекти, през 2020 г. Холдинг Варна АД бе изправена пред сериозното предизвикателство да осигури финансова стабилност на всички единици от икономическата ѝ група в ситуация на икономическа нестабилност, породена от COVID-19.

Дъщерните дружества на Холдинг Варна АД оперират в различни сфери на бизнеса. Всяка една от тях бе повлияна в различна степен от COVID-пандемията, като най-тежко се отрази на дружествата опериращи в туристическия и развлекателен бизнес. Отчетения спад в приходите и оперативните показатели за периода в резултата на настъпилите значителни промени с негативен ефект в икономическата и правната среда, в която предприятията оперират, наложи необходимостта ръководството на Холдинг Варна АД да пренасочи своите усилия към това да реорганизира паричните потоци в групата, така че да осигури финансова стабилност и подкрепя на тези, които най-много имат нужда от нея.

Въведените рестриктивни мерки от страна на отделните държави, наложените ограничения при пътуване и първоначалната неяснота около етимологията на самия вирус, водят и до редица негативни последици върху дейността на Групата през 2020 г., а именно рязък спад в реализираните приходи, промени в ликвидните потоци на дружеството, както и до допълнителни разходи свързани с обезпечаване на приложимите към дейността противоепидемични мерки, което логично доведе до промяна цялостните инвестиционни намерения на Ръководството и фокусираха техните усилия към краткосрочни цели до ограничаване негативните ефекти на пандемията и стабилизиране финансовото състояние Групата като цяло.

Туристическият сектор е един от най-засегнатите от тежките икономически и социални негативни последици в резултат на разразилата се пандемия от Covid-19. Създалата се ситуация, свързана с ефектите върху отрасъл туризъм, е безпрецедентна. Над 30 от водещите туроператори с основни пазари в Западна и Централна Европа съобщават за забавяне на темпа за резервации с между 60% и 80% спрямо 2019 година и за свръхниво на анулациите. Европейският туристически гигант TUI отменя плащания и предоговаря гарантирани заетости в световен мащаб. Всички водещи туроператори, които оперират на българското Черноморие отменят плащанията по ранни записвания и на авансовите вноски по гарантирани заетости.

През 2020 г. Групата отчете спад в Приходите от хотелско настаняване и развлекателни услуги с 58%, приходи от балнеология, СПА и фитнес с 39%, както и в свързаните продажби на стоки и услуги – с 44%. Общо отчетените приходи от дейността на Групата за 2020 г. възлиза на 47 895 хил. лв., което е с 32% по-малко спрямо съпоставимия период 2019 г. В отговор на понижения размер постъпления от клиенти, Ръководството въведе строг мониторинг върху разходите, краткосрочно планиране на очакваните приходи и непрекъснат процес по актуализиране на законовата и нормативна рамка за наложените протиепидемиологични мерки. Успоредно с това Групата бе изправена пред предизвикателството да задържи част от персонала си, поради което кандидатства по компенсационни програми, ПМС 55/30.03.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите при извънредното положение, впоследствие изменено и допълнено с ПМС 71/16.04.2020 г., както и по ПМС № 151/03.07.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работници и служители след периода на извънредното положение, предизвикано от пандемията от Covid-19 за периода от м. юли до м. септември 2020 г. и продължаването ѝ за следващите три месеца, а именно от м. октомври до м. декември 2020 г. съгласно ПМС № 278/12.10.2020 г., ПМС № 429 от 26.06.2020 г. като мярка за запазване на заетостта на работниците и служителите в предприятията, директно засегнати от извънредното положение.

За част от приходите – 2 457 хил. лв. за 2020 г. (3 023 хил. лв. за 2019 г.), формирани от инвестиционни имоти и други активи на Групата, отдавани по договори за лизинг, основна цел на Ръководството бе да запази добри взаимоотношения със своите наематели и да гарантира сътрудничеството си с тях и през следващи отчетни периоди. Благодарение на гъвкава ценова политика и направени отстъпки Групата успява да запази действащи основни договори и дори да сключи нови такива за следващия туристически сезон.

Въпреки сложната икономическа обстановка, Групата стартира нови инвестиционни проекти на територията на курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД, за изграждане на активи с цел продажба. Тъй като комплексът е изключително атрактивен с възможностите, които предоставя за отдих, развлечения и стил на живот, поддържа сравнително високи нива на цени на имотите. В резултат на добра реклама и маркетинг, някои от обектите са предварително продадени, като авансово е преведена значителна част от стойността им.

В процес на развитие е и инвестиционен проект – изграждане на търговски комплекс, който има значимо стратегическо значение за цялостната нова и модерна визия за изграждане и функциониране на курортния комплекс, като предприемането на дейности по изграждането на инвестиционния проект зависи изцяло от времевия график и ресурс на Групата. Стартиралите дейности по проектиране и съгласуване на проекта предхождат строително – монтажни дейности, които се очаква да започнат през 2021 г.

Въпреки сложната икономическа обстановка строителните дейности по изграждането на проект „Алея Първа“ във Варна не са били отлагани, забавяни или прекъсвани. За периода Януари – Декември 2020 г. Групата е инвестирала общо 2 337 хил. лв. по проект „Алея Първа“, а общият размер на извършени инвестиции през годината възлиза на 8 608 хил. лв.

С цел подпомагане дейността, минимизиране на разходите и ограничаването на изходящ паричен ресурс в Дружествата в групата, банковите и облигационни заеми са предоговорени, като са реструктурирани и отложени част от плащанията за последващи отчетни периоди. В резултат на възприетите мерки за оптимизация на разходите, както и намаленият оборот през периода е отчетено намаление в следните направления: разходите за материали в размер на 37%, външните услуги 23%, разходи за персонала с 26%, както и в себестойност на продадените стоки и други текущи активи с 41%. Най-голям ефект върху финансовото състояние на Групата има повишеният кредитен риск при събираемостта на вземанията, като очакванията на Ръководството за понижена платежоспособност на своите контрагенти води до отчетена очаквана кредитна загуба в размер на 4 420 хил. лв. за периода.

Към 31 декември 2020 г. Групата регистрира загуба в размер на 9 990 хил. лв., но не отчита нарушение на ликвидните си позиции. Оборотния капитал е положителна величина в размер на 18 947 хил. лв., а отчетения положителен паричен поток от оперативна дейност е в размер на 7 851 хил. лв.

Очакванията на Ръководството са негативните ефекти да отшумят след отпадането на ограниченията за движението на хора, транспортни средства и стоки, като икономическата активност се очаква да бъде положително повлияна от обявените мерки за подкрепа и заделените допълнителни държавни и европейски фондове, водещи до допълнителни публични гаранции на портфейли с вземания, допълнително безлихвено финансиране на стопански субекти и преки помощи за засегнатите компании и лица. Доколкото тези мерки се допълват разширяват и удължават, Ръководството на Групата не в състояние да оцени окончателния ефект върху стопанската активност, зависеща и от неизвестната към момента продължителност на въведените карантинни ограничения.

След извършения преглед на дейността, Управителният съвет очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да обезпечи посрещането на предизвикателствата във връзка с корона вируса, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2020 г. е загуба след данъци в размер на 9 990 хил. лв. Същата се разпределя между притежателите на капитала на предприятието-майка и неконтролиращото участие както следва:

- Загуба в размер на 5 761 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка, и
- Загуба в размер на 4 229 хил. лв. отнасяща се за неконтролиращото участие.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 219 130 хил. лв., в т.ч. 182 946 хил. лв. за притежателите на собствен капитал на предприятието-майка и 36 166 хил. лв. за неконтролиращото участие.

Реализираните приходи по видове за дейността за 2020 г. и тяхното изменение спрямо 2019 г. са както следва:

	2020	Дял	2019	Дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от лихви	2 282	98.36%	2 449	96.11%
Приходи от дялови участия	8	0.34%	13	0.51%
Други финансови приходи	30	1.29%	86	3.38%
Общо приходи от финансова дейност	2 320	100%	2 548	100%
Хотелиерски услуги	9 524	19.88%	22 466	32.12%
Приходи от такси на кабелен оператор и интернет	10 201	21.30%	10 625	15.19%
Приходи от реклама	14 297	29.85%	15 950	22.81%
Приходи от продажба на материални запаси	3 863	8.06%	6 949	9.94%
Приходи от наеми	2 457	5.13%	3 052	4.36%
Приходи от строителни дейности	13	0.03%	595	0.85%
Приходи от управление на колективни инвестиционни схеми	1 258	2.63%	2 018	2.89%
Посреднически услуги	832	1.74%	885	1.27%
Приходи от балнеология, СПА и фитнес	2 345	4.89%	3 854	5.51%
Приходи от проектиране и проучване	166	0.35%	197	0.28%
Приходи от експлоатация на плажове и подизпълнители по концесионни договори	240	0.50%	358	0.51%
Приходи от студентски такси	1 853	3.87%	1 931	2.76%
Други	846	1.77%	1 058	1.51%
Общо приходи от нефинансова дейност	47 895	100%	69 938	100%

Избрани показатели за дейността

Финансови показатели хил. лв.	2020	2019	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат преди данъци	(10 571)	(1 933)	(8638)	446.87%
Финансов резултат след данъци	(9 990)	(2 800)	(7 190)	256.79%
Общо активи	466 056	471 473	(5 417)	(1.15)%
Общо пасиви	246 926	242 469	4 457	1.84%
Текущи активи	124 266	123 848	418	0.34%
Текущи пасиви	105 319	101 900	3 419	3.36%
Собствен капитал	219 130	229 004	(9 874)	(4.31)%

Финансови съотношения	2020	2019
Собствен капитал/Активи	47.02%	48.57%
Обща ликвидност	117.99%	121.54%
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	(4.56)%	(1.22)%

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 три, четири и пет звезди.

- 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. Дружества от групата на „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, която е част от групата на „Холдинг Варна“ АД и Дружеството-майка са страни по договори за концесия на плажовете в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“ и гр. Варна. Договорите са със срок от 15 и 20 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%)
2020 г.	5 887.10 млн. лв.	1 565.40 млн. лв. (36.22%)

В края на 2017 г. общият размер на управляваните активи е 3 573 млн. лв., а в края на 2018 г. той достига 3 906 млн. лв. В края на 2019 г. общият размер на управляваните активи е 4 321,7 млн. лв. През 2020 г. управляваните активи от инвестиционните фондове в България бележат съществен скок с 36.22% до размер от 5 887.10 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.

Българският водещ индекс SOFIX не успя да се възстанови от щетите, които световната икономическа криза, породена от COVID-19 пандемията, нанесе върху повечето български публични компании и приключи годината със спад от 21.23%. Периодът беше положителен единствено за индекса, отразяващ представянето на АДСИЦ, BGREIT, който отчете годишен ръст от 5.89%. Водещата причина за това беше повишеният пазарен интерес към специализираните дружества, които инвестират преимуществено в недвижими имоти, които по закон разпределят минимум 90% от реализираната печалба под формата на дивидент.

През 2020 г. инвеститорското внимание беше насочено основно към официалната покана през м. юли от страна на ЕК към България да се присъедини към ERM II и Банковия съюз на ЕС. Решението беше взето след успешно приключилата процедура по увеличението на капитала на Първа Инвестиционна банка АД.

Към 31 декември 2020 г. Реал Финанс Асет Мениджмънт АД организира и управлява два договорни фонда, чиято обща стойност на активите е 123 640 хил. лв. (2019 г.: 119 430 хил. лв.).

Договорен фонд	Активи под управление			
	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
	(хил. лв.)	(%)	(хил. лв.)	(%)
Договорен Фонд Куест Вижън	60 077	48.59	58 228	48.75
Договорен Фонд Прайм Асетс	63 563	51.41	61 202	51.25
	123 640	100.00	119 430	100.00

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 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 2020 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 "ЕСРИ 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 2020 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 осемнадесет 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.

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 2020 г. до 31 декември 2020 г.

На 11 март 2020 г. Световната Здравна организация обяви пандемия от корона вирус (COVID-19), а на 13 март 2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната. Негативните ефекти на COVID-19 върху туристическата индустрия нарастват с всеки изминал ден, заради спирането на дейностите в туризма. Ефектите от пандемията в световен мащаб, включително масовите карантини и ограниченията за пътуване, тласкат световната икономика към глобална криза, която би навредила на предприятията от всички браншове.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ситуацията все още е в развитие. Групата очаква да понесе загуби от пандемията COVID-19. Ръководството на групата ще продължи да наблюдава потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни стъпки за смекчаване на евентуалните вреди. Към датата на съставяне на този отчет ситуацията с пандемията от COVID-19 продължава да бъде динамична и променлива.

През 2020 г. дейностите по сондиране в обект „Водовземно съоръжение за добив на минерална вода P212x с дълбочина 2000+/-50м. приключиха. Съоръжението се изгражда с цел осигуряване на необходимите водни количества за обект Център за възстановяване и рехабилитация.

Набраните разходи по изграждането на водоземното съоръжение са в размер на 2 729 296,55 лв. Започването на изграждане на останалите обекти от инвестиционната програма е предвидено за 2021 г.

През неактивните месеци на 2020 г. са извършени планови дейности по поддръжка на Противоерозионно укрепително съоръжение.

Проведени са конкурси, преговори и избор на мениджър, проектанти, строителни фирми и строителен надзор за изграждане на обектите от инвестиционния план на Алея първа. След избиране на изпълнители за планирани обекти продължават дейности по подписване на договори и изготвяне на времеви план за изпълнението им.

През 2020 г. в икономическата група не са настъпили организационни промени.

Годишно общо събрание на акционерите на Холдинг Варна АД

За периода от 01 януари 2020 г. до 31 декември 2020 г. са проведени следните събрания на акционерите:

На 05 май 2020 г. е свикано Извънредно общо събрание на акционерите. Същото не е проведено поради липса на кворум.

На 21 май 2020 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което е взето следното решение:

- Общото събрание освобождава като член на Надзорния съвет Веселин Райчев Морев, а на негово място е избран Драган Ангелов Драганов.

На 14 септември 2020 г. е свикано Общо събрание на акционерите. Същото не е проведено поради липса на кворум.

На 29 септември 2020 г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което се взеха следните решения:

1. Приети са Индивидуалният годишен финансов отчет за 2019 г., Консолидираният финансов отчет за 2019 г., годишният доклад за дейността на Управителния съвет за 2019 г., докладите към финансовите отчети на регистрирания одитор за 2019 г., докладът на одитния комитет и докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2019 г.;
2. Приет е докладът на директора за връзки с инвеститорите за 2019 г.;
3. Освободени са от отговорност членовете на Управителния и Надзорния съвет за дейността им през 2019 г.;
4. Взето е решение за избор на регистриран одитор за 2020 г. – Грант Торнтон ООД, рег. № 032;
5. Взето е решение възнагражденията на Управителния и Надзорния съвет да останат в досегашните им размери.;
6. Взето е решение за освобождаване на член на Одитния комитет Десислава Линкова, като на нейно място е избрана Вяра Димитрова;
7. Прието е решение за изменение и допълнение в Политиката за възнагражденията на членовете на Надзорния и Управителния съвет на Холдинг Варна АД

Общи събрания, касаещи дейността на дъщерни дружества, на които са взети значими решения за оперативната дейност на групата:

На 23 април 2020 г. е проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на дъщерно дружество Азалия I ЕАД. На събранието е приета промяна в погасителния план емитирана през 2011 г. от Дружеството облигационна емисия. Установен е гратисен период на главничните плащания до м. декември 2021 г. Срока на облигационния заем е удължен до м. декември 2025 г., непогасената главница е разпределена на пет равни вноски по 950 000 евро. Лихвените условия остават непроменени. Предприетата промяна в условията по облигационната емисия цели оптимизиране на паричните потоци във връзка с противодействие на последствията от пандемията от COVID-19.

На 26 май 2020 г. бе проведено извънредно Общо събрание на облигационерите на дъщерно дружество АСТЕРА I ЕАД за промени в условията по облигационната емисия, издадена от Дружеството. Взето е решение за удължаване срока на емисията облигации до м. септември 2025 г. Установен е гратисен период за главнични плащания до м. септември 2021 г. Непогасената главница е разсрочена на пет равни вноски както следва: м. септември 2021 г. в размер на 280 000 евро; м. септември 2022 г. в размер на 280 000 евро; м. септември 2023 г. в размер на 280 000 евро; м. септември 2024 г. в размер на 280 000 евро и м. септември 2025 г. в размер на 280 000 евро. Лихвените условия не са променени. Предприетата промяна в условията по облигационната емисия цели оптимизиране на паричните потоци във връзка с противодействие на последствията от пандемията от COVID-19.

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 33 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	2020	2019
			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	52.92	52.92
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	100
Медийна група Черно море ЕООД	България	Производство и разпространение на телевизионна програма	100	100

Към 31 декември 2020 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

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 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

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:	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
- Борсови капиталови инструменти	794	766
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	659	746
- Некотиранни капиталови инструменти	83	67
	1 536	1 579
Текущи		
- Борсови капиталови инструменти	2 173	949
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	17 089	16 483
- Некотиранни капиталови инструменти	14 218	14 462
- Некотиранни дългови инструменти	510	521
	33 990	32 415
	35 526	33 994

Предоставени заеми и цесии

Към 31 декември 2020 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 31.12.2020 (хил. лв.)
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	332
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	80
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	29
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договор за заем	31.12.2021	944
Дъщерно дружество	Други търговски дружества	Договори за заем	До 2021	504
Дружество-майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	12.10.2021	3 537
Дружество-майка	Асоциирано дружество	Договор за заем	31.12.2035	11 937
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	29.3.2021	80
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	7.3.2021	177
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за заем	30.3.2021	120
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	31.3.2021	326
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	27.12.2021	84
Дружество-майка	Друго търговско дружество	Договор за цесия	14.5.2021	1 000
Дружество-майка	Акционер	Договор за цесия	20.4.2021	6 017
Дружество-майка	Акционер	Договор за цесия	31.12.2021	445
Дружество-майка	Акционер	Договор за цесия	30.11.2021	855

Задължения по получени заеми, цесии и репо сделки

Към 31 декември 2020 г. най-значимите задължения по получени заеми, цесии и репо сделки от Дружеството-майка и неговите дъщерни дружества към свързани и несвързани лица са както следва:

Заемополучател	Заемодател	Вид на договора	Срок на договора	Задължение по главница към 31.12.2020 (хил. лв.)
Дружество-майка	Търговска банка	Банков кредит	25.12.2030	20 500
Дружество-майка	Търговска банка	Банков кредит-овъдрафт	29.1.2021	204
Дружество-майка	Облигационери	Облигационен заем	9.12.2022	11 735
Дружество-майка	Финансови институции	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	21 133
Дружество-майка	Търговски дружества	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	4 481
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	25.12.2023	3 213
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	25.6.2023	905
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	18.11.2027	7 230
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	23.11.2024	16 300
Дъщерно дружество	Търговски дружества	Репо сделки	Между 3 и 6 месеца	7 832
Дъщерно дружество	Търговска банка	Договор за инвестиционен заем	30.3.2029	8 860
Дъщерно дружество	Търговска банка	Договор за инвестиционен заем	30.9.2024	1 244
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	14.3.2023	2 738
Дъщерно дружество	Облигационери	Облигационен заем	15.12.2025	9 290
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков заем	24.5.2024	6 295
Дъщерно дружество	Търговски банки	Договор за синдикиран инвестиционен заем	20.1.2027	18 523
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	1.1.2027	17 555
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	30.9.2022	880
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	1.3.2029	28 164
Дъщерно дружество	Търговски банки	Банков заем	21.10.2027	4 067

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 2020 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 581 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 2020 г. и 2019 г. Групата не е сключвала договори, които биха били извън обичайната ѝ дейност, както и такива, които съществено да се отклоняват от пазарните условия.

Сделки, водени извънбалансово

През 2020 г. и 2019 г. Групата не е сключвала сделки, водени извънбалансово.

Информация за висящи съдебни, административни и арбитражни производства

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

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 в Групата (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

Несистематичните рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самата Група и отраслите. 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 от Групата.

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 дружеството-майка е свързан с финансовите резултати на предприятията, в които то 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 Групата, 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 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 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 Групата 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 задължяност 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 дружеството съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Кредитният риск е свързан с възможността Групата 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 дружеството-майка и дъщерните му дружества е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационните заеми 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 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 Групата 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 основните дейности 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-майка.

Освен задължителните финансови отчети дружеството-майка 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 информация в интернет-страницата на дружеството-майка, която спомага за своевременното информирание 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-майка 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 конфликти 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 Групата, оперативните и стратегически въпроси на развитието ѝ. Изградените информационна система и система за финансов контрол спомагат за вземане на обосновани решения и ефективното използване на средствата на Групата.

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

Дейността на Управителния и Надзорния съвет, 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 дружеството-майка 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.

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

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър воден от Агенция по вписванията е вписано преобразуване в групата както следва:

- Вливане на Медийна група Черно море ЕООД във Варна риълтис ЕАД
- Вливане на Черно море прес ЕООД във Варна риълтис ЕАД
- На 26 януари 2021 г. е заличена ипотеката на имотите на Пампорово Пропърти ЕООД и активите на Дружеството са освободени от тежести. Дружеството е в процес на вътрешногрупово преобразуване, чрез вливане в друго дъщерно дружество на Холдинг Варна АД съгласно глава шеста от Търговския закон.

На 26 февруари 2021 г. Холдинг Варна АД прехвърли 100% от акциите от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД чрез продажба на дружество извън Групата. Продажбата е вписана в Търговски регистър при АВ на 10 март 2021 г.

Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, описана в пояснение 2 от настоящия финансов отчет, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г.

На 28 януари 2021 г. са предоговорени условията за плащане на главници по договорите за банкови заеми на дъщерно дружество като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията от COVID-19, в резултат на което текущите задължения по банкови инвестиционни кредити към 31 декември 2020 г. в общ размер на 2 426 хил. лв. са отложени и следва да бъдат погасени през 2029 г.

При второто затваряне на търговската дейност на Спортния център на Баланс Елит ЕООД, продължило от 28.11.2020 г. до 31.01.2021 г. Дружеството е кандидатствало по т. нар. програма „Запази ме“, приета с Постановление на Министерски съвет № 325 от 26.11.2020 г. и е одобрено по програмата на 19.01.2021 г.

Ръководството своевременно следи за развитието на пандемията, възприетите и наложени протиепидемиологични мерки от страна на правителството и анализира възможния им ефект върху оперативното и финансово състояние на Дружеството, с цел балансиране ликвидните му позиции и осигуряване финансова стабилност през тези трудни времена.

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

Бъдещо развитие на Групата

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“.

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.

26 април 2021 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:

/Ивелина Шабан/

Изпълнителен директор:

/Милчо Близнаков/



