

**Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК**

Холдинг Варна АД

31 декември 2021 г.

Съдържание:

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

стр.2
стр.7

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 октомври 2021 г. до 31 декември 2021 г.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития.

1.2 Важни събития с натрупване за периода от 01 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г.

За периода от 01 януари 2021 г. до 31 декември 2021 г. са инициирани две общи събрания на акционерите:

Свикано на 15 юни 2021 г. Общо събрание на акционерите не бе проведено поради липса на кворум. Същото се проведе на втора дата.

На 30 юни 2021 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите. Всички точки от дневния ред са гласувани и Събранието взе следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие Годишния финансов отчет за 2020 г., Годишния доклад за дейността на Управителния съвет за 2020 г., Консолидирания финансов отчет за 2020 г., докладите към финансовите отчети на регистрирания одитор за 2020 г., доклад на одитния комитет и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2020 г.
2. Общото събрание на акционерите прие доклада на Директора за връзки с инвеститорите за 2020 г.
3. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет за дейността им през 2020 г.
4. Общото събрание на акционерите назначи за одитор на дружеството за 2021 г. специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД със седалище в гр. София и адрес на управление бул. Черни връх №26, с регистрационен номер 032.
5. Общото събрание на акционерите вземат решение печалбата на дружеството за 2020 г. в размер на 3 382 963,48 лв. да остане като „неразпределена печалба“.
6. Общото събрание на акционерите освобождава действащия до момента състав на Одитния комитет и избира за следващ мандат Десислава Русева Кижева, Люба Благоева Христова и Вяра Стоянова Димитрова

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано преобразуване на дъщерно дружество Медийна група Черно море ЕООД чрез вливане във Варна Риълтис ЕАД.

На 04 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано преобразуване на дъщерно дружество Черно море през ЕООД чрез вливане във Варна Риълтис ЕАД.

На 26 февруари 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписана продажба на 100% от капитала на Балчик лоджистик парк ЕАД.

На 11 юни 2021 г. в Търговски регистър при АВ е вписано вливане на дъщерно дружество Пампорово пропърти ЕООД в дъщерно дружество Астера Първа Банско ЕАД.

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

1. Проведеното Общо събрание на акционерите е разгледало обичайните въпроси, свързани с приемане на Годишните финансови отчети на предприятията. Събранието е гласувало състава на Одитния комитет за следващия мандат.
2. Преобразуванията в рамките на Групата имат за цел оптимизиране на дейността на дружествата и намаляване на административната тежест във връзка с експлоатация на активите.

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

3. Договор за продажбата на дъщерно дружество е подписан в предходен отчетен период, приключена през м. февруари 2021 г. От осъществената продажба е реализирана печалба.
4. Финансови показатели и развитие на дейността на дружеството

Финансови показатели, хил. лв.	2021 г.	2020 г.	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат за периода	1 195	-9 990	-11 185	111.96%
Общо активи	465 055	466 056	1 001	-0.21%
Общо пасиви	244 963	246 926	1 963	-0.79%
Текущи активи	121 211	124 266	3 055	-2.46%
Текущи пасиви	101 968	105 319	3 351	-3.18%
Общо собствен капитал	220 092	219 130	-962	0.44%
Финансови съотношения	2021 г.	2020 г.		
Общо Собствен капитал/Общо Активи	47.33%	47.02%		
Обща ликвидност	118.87%	117.99%		
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	0.54%	-4.56%		
	За 12 месеца на 2021 г.	Дял	За 12 месеца на 2020 г.	Дял
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Приходи от продажба на дългосрочни инвестиции	2 006	32.14%	0	0.00%
Приходи от лихви	1 502	24.07%	2 282	89.39%
Приходи от дивиденди	22	0.35%	1	0.04%
Други финансови приходи	498	7.98%	37	1.45%
Други финансови позиции	2 213	35.46%	233	9.13%
Общо приходи от финансова дейност	6 241	100.00%	2 553	100.00%
Приходи от наеми	3 248	5.16%	2 457	5.13%
Приходи от хотелиерска дейност и други услуги в туризма	22 454	35.67%	11 869	24.78%
Приходи от медийни услуги и реклама	26 129	41.51%	24 573	51.31%
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	2 203	3.50%	2 090	4.36%
Приходи от продажба на стоки	5 580	8.86%	3 725	7.78%
Приходи от други услуги	3 333	5.29%	3 181	6.64%
Общо приходи от нефинансова дейност	62 947	100%	47 895	100%

2. Рискове

Предприятието е изправено пред описаните по-долу рискове, които са продукт на много обстоятелства и фактори, а именно:

Несистематични рискове

Несистематичните рискове представляват частта от общия инвестиционен риск, специфични за самото дружество и отрасъла. Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

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 дружеството като за всяко дружество 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 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 Дружеството. 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 и зависещи основно от нивото на мениджмънта дотолкова, доколкото от неговите действия и решения зависят качеството и асортимента на предлаганите услуги, позиционирането на съществуващите пазари и заемането на нови пазарни ниши.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на емитента. Този риск се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който дружеството функционира. Нормално е приходите на дружеството 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 дружеството използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако дружеството 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 дружеството 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 е свързана с поемането на **лихвен риск**. Равнището на този риск е минимален, тъй като лихвеният процент по облигационния заем и голяма част от останалите получени заеми и депозити е фиксиран.

Ликвидният риск се свързва с вероятността дружеството 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.

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

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;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност; и
- използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

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

3. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

3.1 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни предприятия, ключов управленски персонал и други свързани лица.

Списък на дъщерните предприятия:

Св.Св. Константин и Елена Холдинг АД:

- Астера I ЕАД
- Азалия I ЕАД
- Тиона ЕООД
- Карачи ЕАД
- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I АД /асоциирано предприятие/
- Българийн Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

Варна Риълтис ЕАД:

- Черно море Прес ЕООД /влято във Варна Риълтис ЕАД на 04.02.2021 г./
- 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/
- Инвестор БГ АД:

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие
съгласно чл. 100o¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

- Бранд Ню Айдиъс ЕООД
- Бранд Продакшънс ООД
- Инвестор Имоти Нет ЕООД
- Инвестор Пулс ООД
- Инвестор ТВ ЕООД
- Боец.БГ ЕООД
- Висше училище по застраховане и финанси с дъщерни дружества Проджект कंपनी 1 АД и Рубикон Проджект АД

Медийна група Черно море ЕООД /влято във Варна Риълтис ЕАД на 04.02.2021 г./

ТПО Варна ЦППБО ЕООД:

- ГИС Варна АД

Камчия АД

Пампорово пропърти ЕООД /влято в Астера Първа Банско ЕАД на 11.06.2021 г./

Балчик Лоджистик Парк ЕАД /продадено на 26.02.2021 г./

УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД

ИП Реал Финанс АД

МИ-2 ЕООД

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

• **Разчети със свързани лица към 31 декември 2021 г.**

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
- Главница по заеми и цесии	18 309	18 472	-	-
- Лихва по заеми и цесии	3 447	3 398	-	-
- Търговски вземания	(2 736)	4 826	-	-
- Начислена обезценка		(2 489)		
	19 020	24 207	-	-
<i>Асоциирани предприятия</i>				
- Главница по заеми и цесии	4 681	3 561	11 937	11 937
- Лихви по заеми и цесии	347	268	1 572	1 332
- Начислена обезценка	(597)	(317)	(2 129)	(1 365)
	4 431	3 512	11 380	11 904
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
- Главница по заеми и други	8	-	-	-
- Търговски вземания	364	248	-	-
- Начислена обезценка	-	(7)	-	-
	372	241	-	-
Общо кредити и вземания	23 823	27 960	11 380	11 904

Групата използва правните услуги на двама от членовете на органите на управление на дружества от Групата.

• **Сделки със заинтересовани лица**

Дружеството не е сключвало сделки със заинтересовани лица за отчетното тримесечие и от началото на годината до края на отчетното тримесечие.

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

