

**Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК**

**Холдинг Варна АД**

**31 март 2022 г.**

**Съдържание:**

- |                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| 1. справки по образец, определен от заместник-председателя |       |
| 2. пояснителни бележки                                     | стр.2 |
| 3. друга информация, определена с наредба                  | стр.7 |

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### 1. Важни събития

#### 1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2022 г. до 31 март 2022 г.

- ✓ На 28 януари 2022 г. в Холдинг Варна АД купува 100% от капитала на дружество от Групата – Варнакопи ЕООД /ново наименование - Проджект естейтс ЕООД/ от свое дъщерно дружество.
- ✓ На 17 март 2022 г. е вписано решение за преобразуване чрез отделяне на активи от ТПО Варна ЦЕНТЪР ЗА ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И БИЗНЕС ОСИГУРЯВАНЕ ЕООД с приемащо дружество Проджект естейтс ЕООД.

#### 1.2 Важни събития с натрупване за периода от 01 януари 2022 г. до 31 март 2022 г.

За периода от 01 януари 2021 г. до 31 март 2022 г. не са инициирани общи събрания на акционерите.

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

1. Преобразуванията в рамките на Групата целят оптимизиране на дейностите, извършвани до момента от ТПО Варна ЦППБО ЕООД.
2. Финансови показатели и развитие на дейността на дружеството

Финансови показатели, хил. лв.	31.03.22 г.	31.03.2021 г.	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат за периода	(3 405)	(633)	2 772	(437.91)%
Общо активи	461 772	466 692	4 920	(1.05)%
Общо пасиви	243 637	245 152	1 515	(0.62)%
Текущи активи	119 064	123 967	4 903	(3.96)%
Текущи пасиви	102 116	102 628	512	(0.50)%
Общо собствен капитал	218 135	221 540	3 405	(1.54)%

Финансови съотношения	2022 г.	2021 г.
Общо Собствен капитал/Общо Активи	47.24%	47.47%
Обща ликвидност	116.60%	120.79%
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	(1.56)%	(0.29)%

	За 3 месеца на 2022 г.		За 3 месеца на 2021 г.	
	'000 лв.	Дял %	'000 лв.	Дял %
Приходи от продажба на дългосрочни инвестиции	-	-	2 006	74.32%
Приходи от лихви	311	31.01%	531	19.67%
Приходи от дивиденди	-	-	-	-
Други финансови приходи	515	51.35%	31	1.15%
Други финансови позиции	177	17.65%	131	4.85%
<b>Общо приходи от финансова дейност</b>	<b>1 003</b>	<b>100.00%</b>	<b>2 699</b>	<b>100.00%</b>

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

Приходи от наеми	576	5.80%	554	6.18%
Приходи от хотелиерска дейност и други услуги в туризма	1 063	10.70%	827	9.23%
Приходи от медийни услуги и реклама	5 705	57.43%	5 613	62.62%
Услуги по управление на активи и посреднически услуги	634	6.38%	306	3.41%
Приходи от продажба на стоки	754	7.59%	388	4.33%
Приходи от други услуги	1 202	12.10%	1 275	14.23%
<b>Общо приходи от нефинансова дейност</b>	<b>9 934</b>	<b>100%</b>	<b>8 963</b>	<b>100%</b>

## 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 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 пораждаат 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 фирменият 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

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

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.

**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;
- персоналят 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

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

- Сий Фортрес ЕАД
- Боровете I АД /асоциирано предприятие/
- Българският Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД
- Сий Санд ЕООД

**Варна Риълтис ЕАД:**

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

**М Сат Кейбъл ЕАД:**

- Варна Телеком ЕООД
- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /асоциирано предприятие/
- Инвестор БГ 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 къмпани 1 АД и Рубикон Проджект АД

**ТПО Варна ЦППБО ЕООД:**

- ГИС Варна АД

**Камчия АД**

**УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД**

**ИП Реал Финанс АД**

**Баланс елит ЕООД**

**МИ-2 ЕООД**

**Проджект естейтс 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 март 2022 г.**

	Текущи вземания		Нетекучи вземания	
	31.03.22	31.12.21	31.03.22	31.12.21
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
- Главница по заеми и цесии	10 504	9 839	-	-
- Лихва по заеми и цесии	2 291	1 881	-	-
- Търговски вземания	30	-	-	-
- Начислена обезценка	(1 103)	(811)	-	-
	<b>11 722</b>	<b>10 909</b>	-	-
<i>Асоциирани предприятия</i>				
- Главница по заеми и цесии	5 763	4 682	11 937	11 937
- Лихви по заеми и цесии	373	347	1 630	1 571
- Начислена обезценка	(780)	(596)	(2 340)	(2 129)
	<b>5 356</b>	<b>4 433</b>	<b>11 227</b>	<b>11 379</b>
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
- Главница по заеми и други	22	1 153	-	-

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

- Търговски вземания	245	277	-	-
- Начислена обезценка	-	(254)	-	-
	<b>267</b>	<b>1 176</b>	-	-
Общо кредити и вземания	<b>17 345</b>	<b>16 518</b>	<b>11 227</b>	<b>11 379</b>

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**

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Групата.

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Групата.

Дата: 26 май 2022 г.

Изпълнителни директори:



.....  
/Ивелина Шабан/

.....  
/Милчо Близнаков/

Съставител:  
/Ирина Маркова-Гюрова/  
.....

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

## **ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА**

**Информация съгласно Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т. 4, буква „а“ от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Обн. - ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 01.01.2022 г.**

### **1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството**

Не е настъпила промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към края на отчетното тримесечие състава на органите на управление е в следния състав:

Членовете на Надзорния съвет са:

1. Мартин Нейчев Стоянов;
2. Драгомир Ангелов Драганов;
3. Калин Георгиев Желев.

Членовете на Управителния съвет са:

4. Ивелина Кънчева Шабан – изпълнителен директор;
5. Милчо Петков Близнаков – изпълнителен директор;
6. Златимир Бориславов Жечев.

Дружеството се управлява и представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Шабан.

### **2 Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.**

През отчетния период и в периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за емитента или дъщерно дружество от групата.

### **3 Сключване или изпълнение на съществени сделки**

През отчетното тримесечие не са сключвани съществени сделки. За периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие дружеството е приключило сделка по продажба на дъщерно дружество от която реализира печалба.

### **4. Договор за съвместно предприятие**

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е налице сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

### **5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната**

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не е извършвана промяна на одиторите на дружеството.

### **6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството**

Уведомление за финансово състояние  
на консолидирана основа  
за първо тримесечие на 2022 г.  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> ал.2 от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие не са образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество.

### **7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество**

На 28 януари 2022 г. в Холдинг Варна АД купува 100% от капитала на дружество от Групата – Варнакопи ЕООД /ново наименование - Проджект естейтс ЕООД/ от свое дъщерно дружество.

На 17 март 2022 г. е вписано решение за преобразуване чрез отделяне на активи от ТПО Варна ЦЕНТЪР ЗА ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И БИЗНЕС ОСИГУРЯВАНЕ ЕООД с приемащо дружество Проджект естейтс ЕООД

Към края на отчетното тримесечие са активни учредени залози както следва:

Във връзка с договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 23.12.2020 г. в размер на 20 500 хил. лв. дружеството е предоставило следните обезпечения:

- Залог върху търговско предприятие М Сат кейбъл ЕАД;
- Залог върху 51 500 бр. акции от капитала на Реал финанс АД;
- Залог върху 141 470 бр. акции от капитала на Камчия АД
- Втора по ред ипотека върху недвижим имот, собственост на Холдинг Варна АД.

Във връзка с договор за банков кредит-овърдрафт с променлив лихвен процент от 19.07.2021 г. с разрешен лимит от 700 хил. лв. е предоставило следното обезпечение:

- Залог върху 12 200 бр. акции от капитала на Камчия АД;

### **8. За емитенти - други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.**

През отчетното тримесечие и за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие дружеството е оповестявало по определения от Закона ред всички необходими обстоятелства. В посочения период не са възникнали значими и коригиращи събития, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение за придобиване, продажба или държане на акции от капитала на емитента.

### **9. За емитенти на общински облигации – не е приложимо**

Дата: 26 май 2022 г.



Изпълнителни директори:

.....  
/Ивелина Шабан/

.....  
/Милчо Близнаков/

Съставител:

.....  
/Ирина Маркова-Гюрова/