

**Уведомление за финансово състояние  
за четвърто тримесечие  
съгласно чл. 100о.SUP от ЗППЦК**

**Холдинг Варна АД**

**31 декември 2022 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 януари 2022 г. до 31 декември 2022 г.

На 28 януари 2022 г. Холдинг Варна АД придоби от свое дъщерно дружество 100% от капитала на Варнакопи ЕООД, същото с ново име Проджект естейтс ЕООД.

На 10 март 2022 г. Холдинг Варна АД е взел решение за вътрешногрупово преобразуване чрез отделяне на част от имущество на дъщерното си дружество ТПО ВАРНА ЦЕНТЪР ЗА ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И БИЗНЕС ОСИГУРЯВАНЕ ЕООД в Проджект естейтс ЕООД.

На 27 юни 2022 г. се проведе Общо събрание на акционерите. На събранието се взеха следните решения:

- ОСА приема Индивидуалния годишен финансов отчет и Консолидирания финансов отчет за 2021 г. ОСА прие Индивидуалния и Консолидирания доклад за дейността за 2021 г., доклада на одитния комитет за 2021 г. и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2021 г.;
- ОСА разглежда и прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2021 г.
- ОСА освобождава от отговорност членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет за дейността им през 2021 г.;
- ОСА избира и назначава регистриран одитор за 2022 г. Грант Торнтон ООД, рег. № 032;
- ОСА взе решение печалбата за 2021 г. в размер на 1 987 332,20 лв. да остане като „неразпределена печалба“.

На 05 юли 2022 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Холдинг Варна АД. На него се взеха решения:

- Удължаване срока на падеж на облигационна емисия BG2100012140 до 12.12.2027 г.
- Разсрочване на остатъка по главницата от 3 000 000 евро на шест равни вноски по 500 000 евро – съответно 12.12.2022 г.; 12.12.2023 г.; 12.12.2024 г.; 12.12.2025 г.; 12.12.2026 г. и 12.12.2027 г.;
- Променя се лихвения процент от фиксиран 5,4% на плаващ – 12м EURIBOR + надбавка 3,6%, не по-малко от 2,7% годишно;
- Заличаване на съществуващи ипотечи, представляващи обезпечение и учредяване на нови.

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

На 28 януари 2022 г. Холдинг Варна АД придоби от свое дъщерно дружество 100% от капитала на Варнакопи ЕООД, същото с ново име Проджект естейтс ЕООД.

На 10 март 2022 г. Холдинг Варна АД е взел решение за вътрешногрупово преобразуване чрез отделяне на част от имущество на дъщерното си дружество ТПО ВАРНА ЦЕНТЪР ЗА ПРОУЧВАНЕ, ПРОЕКТИРАНЕ И БИЗНЕС ОСИГУРЯВАНЕ ЕООД в Проджект естейтс ЕООД.

На 27 юни 2022 г. се проведе Общо събрание на акционерите. На събранието се взеха следните решения:

- ОСА приема Индивидуалния годишен финансов отчет и Консолидирания финансов отчет за 2021 г. ОСА прие Индивидуалния и Консолидирания доклад за дейността за 2021 г., доклада на одитния комитет за 2021 г. и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията за 2021 г.;
- ОСА разглежда и прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2021 г.
- ОСА освобождава от отговорност членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет за дейността им през 2021 г.;



- ОСА избира и назначава регистриран одитор за 2022 г. Грант Торнтон ООД, рег. № 032;
- ОСА взе решение печалбата за 2021 г. в размер на 1 987 332,20 лв. да остане като „неразпределена печалба“.

На 05 юли 2022 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Холдинг Варна АД. На него се взеха решения:

- Удължаване срока на падеж на облигационна еминия BG2100012140 до 12.12.2027 г.
- Разсрочване на остатъка по главницата от 3 000 000 евро на шест равни вноски по 500 000 евро – съответно 12.12.2022 г.; 12.12.2023 г.; 12.12.2024 г.; 12.12.2025 г.; 12.12.2026 г. и 12.12.2027 г.;
- Променя се лихвения процент от фиксиран 5,4% на плаващ – 12м EURIBOR + надбавка 3,6%, не по-малко от 2,7% годишно;
- Заличаване на съществуващи ипотечи, представляващи обезпечение и учредяване на нови.

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

Холдинг Варна АД пристъпи към описаните в т.1.2 промени с цел оптимизиране на работата на дружествата от групата.

#### **1. 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.

В допълнение към тези два риска през 2022 г. се проявява риск в следствие на военен конфликт на територията на Европа. Необходимо е дружествата да следят развитието на събитията и да вземат необходимите решения в контекста на своята дейност.

**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 пораждат 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 задлъжнялост 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;
- 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.

## 2. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

### 2.1. Сделки със свързани лица

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

Списък на дъщерните предприятия:



Уведомление за финансово състояние  
за четвърто тримесечие  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

**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/
- Бългериън 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

**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:
  - 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**

**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.

• **Сделки с дъщерни предприятия и други свързани лица**

|                                                                                      | 31 декември<br>2022<br>'000 лв. | 31 декември<br>2021<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Приходи от лихви                                                                     | 2 035                           | 1 628                           |
| Приходи от административни и счетоводни услуги и по договори за управление и контрол | 91                              | 55                              |
| Разходи за лихви                                                                     | -                               | (1)                             |
| Приходи от дивиденди                                                                 | 1 785                           | 293                             |
| Разходи за услуги                                                                    | (101)                           | (17)                            |

Уведомление за финансово състояние  
за четвърто тримесечие  
съгласно чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК  
Холдинг Варна АД

|                                                             |          |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Постъпление от лихви                                        | 2 628    |          |
| Възстановена сума по предоставен заем                       | 13 698   | 12 908   |
| Предоставени заеми и цесии                                  | (26 057) | (14 333) |
| Получен депозит                                             | 130      | 50       |
| Получени дивиденди                                          | 205      | 66       |
| Плащане за услуги                                           | (24)     | -        |
| Получени плащания по продажба на инвестиции                 | 1 420    | 508      |
| Постъпления за извършени услуги                             | 92       | 42       |
| Плащане за покупка на инвестиции                            | (1 035)  | -        |
| Безналични сделки                                           | (80)     | (252)    |
| Договор за продажба на финансови инструменти                |          | 8 360    |
| Постъпление по договор за продажба на финансови инструменти | 1 420    |          |

• **Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Управителния съвет, Надзорния съвет, изпълнителни директори и друг ключов управленски персонал. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи за периода от началото на отчетната година до края на отчетното тримесечие:

|                                         | 31 декември<br>2022<br>'000 лв. | 31 декември<br>2021<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения:            |                                 |                                 |
| Разходи за заплати                      | (102)                           | (102)                           |
| Разходи за правно обслужване            | (24)                            | (24)                            |
| <b>Общо краткосрочни възнаграждения</b> | <b>(126)</b>                    | <b>(99)</b>                     |

Дружеството използва правните услуги на един от членовете на Управителния съвет.

• **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.

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

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания на Дружеството.  
През отчетното тримесечие не са възникнали съществени задължения на Дружеството.

Дата: 27 януари 2023 г.

Изпълнителни директори:

/Ивелина Шабан/

/Милчо Близнаков/





## **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.

### **4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на 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. На Общо събрание на акционерите е преизбран одитор Грант Торнтон ООД за следващия отчетен период.

### **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**

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**

През отчетното тримесечие дружеството е закупило от свое дъщерно дружество 100% от капитала на друго дъщерно дружество /Варнакопи ЕООД/.

През отчетното тримесечие дружеството не е продавало дялови участия.

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.

**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 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: 27 януари 2023 г.

Изпълнителни директори:

.....  
/Ивелина Шабан/

.....  
/Милчо Близнаков/

