

**Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 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 Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие от 01 октомври 2022 г. до 31 декември 2022 г.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития.

1.2 Информация за важни настъпили от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

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 Холдинг Варна АД.

До 30 юни 2022 г. бяха проведени Общи събрания на всички дъщерни дружества в групата.

С решение №517-Е от 23.06.2022 г. КФН вписва в Регистъра облигационна емисия, с емитент дъщерно дружество Варна Риълтис ЕАД. Емисията е с размер 10 000 000 лв. с ISIN BG2100021216. БФБ приема за търговия облигационната емисия с решение от 30.06.2022 г. на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации.

На 05 юли 2022 г. се проведе Общо събрание на облигационерите с дневен ред – промяна условията и погасителния план на облигацията. Протокол от проведеното събрание е публикуван на сайта на дружеството <https://holdingvarna.com/financial/reports-2.html> и <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/HVAR>

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.	31.12.22 г.	31.12.21 г.	Изменение	
			хил. лв.	%
Финансов резултат за периода	8 126	2 399	(5 727)	238.52%
Общо активи	457 067	466 692	9 625	(2.06)%
Общо пасиви	233 501	245 152	11 651	(4.75)%
Текущи активи	119 731	123 967	4 236	(3.42)%
Текущи пасиви	96 785	102 628	5 843	(5.69)%
Общо собствен капитал	223 566	221 540	(2 026)	0.91%
Финансови съотношения	2022 г.	2021 г.		
Общо Собствен капитал/Общо Активи	48.91%	47.47%		
Обща ликвидност	123.71%	120.79%		
Възвръщаемост на собственият капитал (ROE), след данъци	3.63%	1.08%		

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

	За 12 месеца на 2022 г. `000 лв.	Дял %	За 12 месеца на 2021 г. `000 лв.	Дял %
Приходи от операции с дългосрочни инвестиции	8 885	62.15%	1 747	21.11%
Приходи от лихви	1 211	8.47%	1 582	19.12%
Приходи от дивиденди	373	2.61%	22	0.27%
Други финансови приходи	943	6.53%	32	0.39%
Други финансови позиции, нетно	841	5.88%	524	6.33%
Приходи от финансиране	2 052	14.35%	4 367	52.78%
Общо приходи от финансова дейност	14 296		8 274	
Приходи от наеми	3 503	4.85%	3 472	5.59%
Приходи от услуги по управление на активи	1 298	1.70%	1 235	1.99%
Приходи от хотелиерска дейност и съпътстващи услуги	25 618	33.48%	23 993	38.61%
Приходи от медийни услуги и реклама	27 615	36.09%	25 700	41.36%
Приходи от продажба на стоки	7 716	10.08%	4 018	6.47%
Други приходи и приходи от други услуги	10 760	14.06%	3 725	5.99%
Общо приходи от нефинансова дейност	72 282	100%	62 143	100%

2. Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството

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,

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

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.

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;
- персоналетът 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.

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

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/
- Български 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.

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

• **Разчети със свързани лица към 31 декември 2022 г.**

	Текущи вземания		Нетекучи вземания	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
- Главница по заеми и цесии	9 375	9 839	-	-
- Лихва по заеми и цесии	2 355	1 881	-	-
- Начислена обезценка	(969)	(811)	-	-
	10 761	10 909	-	-
<i>Асоциирани предприятия</i>				
- Главница по заеми и цесии	-	4 682	20 356	11 937
- Лихви по заеми и цесии	-	347	2 293	1 571
- Начислена обезценка	-	(596)	(2 725)	(2 129)
	-	4 433	19 924	11 379
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
- Главница по заеми и други	15	1 153	-	-
- Търговски вземания	261	277	-	-
- Начислена обезценка	-	(254)	-	-
	276	1 176	-	-
Общо кредити и вземания	11 037	16 518	19 924	11 379

Групата използва правните услуги на двама от членовете на органите на управление на дружествата 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: 27 февруари 2023 г.

Изпълнителни директори:

.....
/Ивелина Шабан/

.....
/Милчо Близнаков/

.....
/Ирина Маркова-Гюрова, съставител/



Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ 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

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

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

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.

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: 27 февруари 2023 г.

Изпълнителни директори:

.....
/Ивелина Шабан/

.....
/Милчо Близнаков/

.....
/Ирина Маркова-Гюрова, съставител/

