

## Пояснения към междинния финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България в Търговския регистър с ЕИК 103249584.

Дружеството е учредено без срок или друго прекратително условие.

Дружеството осъществява дейността си под наименованието Акционерно дружество Холдинг Варна. Седалището на Дружеството е в град Варна, адресът на управление е гр. Варна, к. к. Св. Св. Константин и Елена, административна сграда, електронен адрес: office@holdingvarna.com.

Холдинг Варна АД няма клонове.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – Сегмент Стандарт.

Предметът на дейност е: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Дружеството се управлява чрез двустепенна система на управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

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

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този междинен съкратен финансов отчет е индивидуален за период от шест месеца до 30 юни 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Междинният съкратен финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Междинният съкратен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството изготвя и междинен съкратен консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“, ревизиран към 1 януари 2014 г.

Структура и членове на групата към 30.06.2025 г.:

**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/
- Българският Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД

**Варна Риълтис ЕАД:**

- Атлас I ЕАД
- Джинджърс ЕООД
- Астера Първа Банско АД
- Риълтис мениджмънт ЕАД

**М Сат Кейбъл ЕАД:**

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/

**М САТ ИНВЕСТ ЕАД:**

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

**ТПО Варна ЦППБО ЕООД**

**Камчия АД**

**Проджект естейтс ЕООД**

**УД Реал Финанс Асет Мениджмънт АД**

**ИП Реал Финанс АД**

**Баланс Елит ЕООД**

**МИ-2 ЕООД**

**3. Имоти, машини и съоръжения**

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват земи, транспортни средства, оборудване и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

|                                              | Земя          | Съоръжения     | Транспортни средства | Оборудване и други | Разходи за придобиване на нетекущи активи | Общо           |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------|
|                                              | '000 лв.      | '000 лв.       | '000 лв.             | '000 лв.           | '000 лв.                                  | '000 лв.       |
| <b>Брутна балансова стойност</b>             |               |                |                      |                    |                                           |                |
| <b>Салдо към 1 януари 2025 г.</b>            | <b>17 139</b> | <b>21 637</b>  | <b>62</b>            | <b>129</b>         | <b>7 848</b>                              | <b>46 815</b>  |
| Новопридобити активи                         | -             | -              | -                    | -                  | 6 724                                     | 6 724          |
| Отписани активи                              | -             | -              | -                    | -                  | -                                         | -              |
| <b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>              | <b>17 139</b> | <b>21 637</b>  | <b>62</b>            | <b>129</b>         | <b>14 572</b>                             | <b>53 539</b>  |
| <b>Амортизация</b>                           |               |                |                      |                    |                                           |                |
| <b>Салдо към 1 януари 2025 г.</b>            | <b>-</b>      | <b>(7 434)</b> | <b>(55)</b>          | <b>(110)</b>       | <b>-</b>                                  | <b>(7 599)</b> |
| Амортизация за периода                       | -             | (248)          | (4)                  | (4)                | -                                         | (256)          |
| Амортизация на отписани активи               | -             | -              | -                    | -                  | -                                         | -              |
| <b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>              | <b>-</b>      | <b>(7 682)</b> | <b>(59)</b>          | <b>(114)</b>       | <b>-</b>                                  | <b>(7 855)</b> |
| <b>Балансова стойност към 30 юни 2025 г.</b> | <b>17 139</b> | <b>13 955</b>  | <b>3</b>             | <b>15</b>          | <b>14 572</b>                             | <b>45 684</b>  |

|                                                   | Земя          | Съоръжения     | Транспортни средства | Оборудване и други | Разходи за придобиване на нетекущи активи | Общо           |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------|
|                                                   | '000 лв.      | '000 лв.       | '000 лв.             | '000 лв.           | '000 лв.                                  | '000 лв.       |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |               |                |                      |                    |                                           |                |
| <b>Салдо към 1 януари 2024 г.</b>                 | <b>17 139</b> | <b>21 637</b>  | <b>62</b>            | <b>132</b>         | <b>7 030</b>                              | <b>46 000</b>  |
| Новопридобити активи                              | -             | -              | -                    | 3                  | 818                                       | 821            |
| Отписани активи                                   | -             | -              | -                    | (6)                | -                                         | (6)            |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>17 139</b> | <b>21 637</b>  | <b>62</b>            | <b>129</b>         | <b>7 848</b>                              | <b>46 815</b>  |
| <b>Амортизация</b>                                |               |                |                      |                    |                                           |                |
| Салдо към 1 януари 2024 г.                        | -             | (6 937)        | (48)                 | (107)              | -                                         | (7 092)        |
| Амортизация                                       | -             | (497)          | (7)                  | (8)                | -                                         | (512)          |
| Амортизация на отписани активи                    | -             | -              | -                    | 5                  | -                                         | 5              |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>-</b>      | <b>(7 434)</b> | <b>(55)</b>          | <b>(110)</b>       | <b>-</b>                                  | <b>(7 599)</b> |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b> | <b>17 139</b> | <b>14 203</b>  | <b>7</b>             | <b>19</b>          | <b>7 848</b>                              | <b>39 216</b>  |

Към 30 юни 2025 г. разходите по придобиване на нетекущи активи в размер на 14 572 хил. лв. представляват набрани разходи по строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа, като от тях 2 207 хил. лв. представляват платени аванси.

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи“.

#### 4. Финансови активи

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Дружеството  
Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира свързаните с тях парични потоци. Голяма част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции, държани до падеж, продължават да се отчитат по амортизирана стойност. Част от инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба, както и някои други финансови активи, сега се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, тъй като паричните потоци не представляват единствено плащания по главница и лихва.
- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби  
Той има ефект върху търговските вземания на Дружеството. За активи по договор, произтичащи от МСФО 15, и търговски вземания Дружеството прилага опростен подход за признаване на очакваните кредитни загуби, тъй като те не съдържат съществен компонент на финансиране.

На тази база е определена загубата от обезценка към 30 юни 2025 г. на търговските и финансови вземания както следва:

|                                                                                  | Приложена обезценка<br>към 30 юни 2025 г. | Приложена обезценка<br>към 30 юни 2024 г. |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                  | '000 лв.                                  | '000 лв.                                  |
| Ефект от обезценка на търговски<br>вземания в текущ финансов резултат,<br>нетно  | 377                                       | 285                                       |
| Ефект от обезценка на лихвоносни<br>вземания в текущ финансов резултат,<br>нетно | 120                                       | 3 329                                     |
| <b>Загуба от обезценка</b>                                                       | <b>497</b>                                | <b>3 614</b>                              |

Движение на разход за обезценка и обратно проявление за първо полугодие на 2024 г. както следва:

|                                                  | Финансови активи<br>'000 лв. | Търговски вземания<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Разход за обезценка                              | (274)                        | (27)                           |
| Приход от обратно<br>проявление на обезценка     | 394                          | 404                            |
| <b>Ефект в Отчет за<br/>печалбата и загубата</b> | <b>120</b>                   | <b>377</b>                     |

- Оценяване на инвестиции в капиталови инструменти по цена на придобиване, намалена с обезценка  
Всички подобни инвестиции се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към дата на преминаване към МСФО 9 Дружеството не е направило неотменим избор да определи инвестиции, които има намерение да задържи след 1 януари 2018 г., като финансов инструмент по справедлива стойност през другия всеобхватен доход.
- Признаване на печалби и загуби, произлизащи от собствения кредитен риск на Дружеството  
Ако Дружеството прилага опцията за отчитане по справедлива стойност на определени финансови пасиви, то промените в справедливата стойност, произтичащи от промените в собствения кредитен риск на Дружеството, се представят в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

#### 4.1. Лихвоносни и други финансови активи

Краткосрочните лихвоносни и други финансови активи през представените отчетни периоди включват вземания по договори за заеми и цесии.

|                                                                          | Текущи лихвоносни<br>финансови активи |                     | Нетекущи лихвоносни<br>финансови активи |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------------------|
|                                                                          | 30 юни<br>2025                        | 31 декември<br>2024 | 30 юни<br>2025                          | 31 декември<br>2024 |
|                                                                          | '000 лв.                              | '000 лв.            | '000 лв.                                | '000 лв.            |
| <b>Кредити и вземания:</b>                                               |                                       |                     |                                         |                     |
| - Вземания по предоставени<br>заеми, цесии и лихви от<br>несвързани лица | 9 306                                 | 9 261               | -                                       | -                   |
| - Вземания по предоставени<br>заеми, цесии и лихви от<br>свързани лица   | 9 473                                 | 9 398               | 52 692                                  | 50 563              |
| - Обезценка                                                              | (1 750)                               | (2 077)             | (4 047)                                 | (3 840)             |
|                                                                          | <b>17 029</b>                         | <b>16 582</b>       | <b>48 645</b>                           | <b>46 723</b>       |

#### 4.2. Финансови активи по справедлива стойност

Финансовите активи по справедлива стойност включват акции и дялове от договорни фондове, всички от български емитенти.

|                                                                                                                    | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
|                                                                                                                    | '000 лв.       | '000 лв.            |
| <b>Финансови активи, държани за търгуване<br/>(отчитани по справедлива стойност в<br/>печалбата или загубата):</b> |                |                     |
| - Ценни книжа, в т. число:                                                                                         |                |                     |
| - Борсово търгуеми акции                                                                                           | 91             | 88                  |
| - Дялове в договорни фондове                                                                                       | 10 953         | 11 246              |
|                                                                                                                    | <b>11 044</b>  | <b>11 334</b>       |

## 5. Търговски и други финансови вземания

Краткосрочните търговски и други финансови вземания включват търговски вземания от продажби и вземания от дивиденди.

|                                         | Текущи търговски вземания |                  | Нетекущи търговски вземания |                  |
|-----------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|                                         | 30 юни 2025               | 31 декември 2024 | 30 юни 2025                 | 31 декември 2024 |
|                                         | '000 лв.                  | '000 лв.         | '000 лв.                    | '000 лв.         |
| - Търговски вземания от несвързани лица | 8 599                     | 8 860            | -                           | -                |
| - Търговски вземания от свързани лица   | 5 884                     | 7 912            | -                           | -                |
| - Обезценка                             | (2 089)                   | (2 466)          | -                           | -                |
|                                         | <b>12 394</b>             | <b>14 306</b>    | <b>-</b>                    | <b>-</b>         |

## 6. Финансови пасиви

Финансовите пасиви са представени както следва:

|                                                            | Текущи        |                  | Нетекущи      |                  |
|------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
|                                                            | 30 юни 2025   | 31 декември 2024 | 30 юни 2025   | 31 декември 2024 |
|                                                            | '000 лв.      | '000 лв.         | '000 лв.      | '000 лв.         |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</b> |               |                  |               |                  |
| Облигационни заеми                                         | 978           | 978              | 14 128        | 1 956            |
| Заеми и други привлечени средства към финансови институции | 16 843        | 17 856           | 2 934         | 13 342           |
| Заеми и други привлечени средства към търговски дружества  | 15 040        | 13 205           | -             | -                |
| Лихви по привлечени средства                               | 463           | 318              | -             | -                |
| <b>Общо финансови пасиви</b>                               | <b>33 324</b> | <b>32 357</b>    | <b>17 062</b> | <b>15 298</b>    |

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна АД от 09 декември 2014 г. е издадена емисия облигации на основание на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, въз основа на решение на Общото събрание на акционерите на Холдинг Варна АД от 02 декември 2014 г., за издаване на емисия обезпечени облигации със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Втора;
- ISIN код на емисията – BG 2100012140;
- Дата на емитиране - 12 декември 2014 г.;
- Размер на облигационната емисия - 12 000 000 евро;
- Брой облигации - 12 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години, удължена до 12.12.2027 г.;
- Валута – евро;

- Лихва – фиксиран годишен лихвен процент от 5,4 %;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна от 20 май 2024 г. е издадена емисия облигации на основание чл.204 ал.3 от Търговския закон. Емисията е издадена със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Холдинг Варна АД;
- Пореден номер на емисията – Трета;
- ISIN код на емисията – BG 2100013247;
- Дата на емитиране - 09 януари 2025 г.;
- Размер на облигационната емисия - 30 000 000 лева;
- Брой облигации - 30 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, свободно прехвърляеми, конвертируеми и необезпечени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията /дата на падеж/ - 09.01.2032 г.;
- Валута – лева;
- Лихва – 6-месечен EURIBOR + 1%, не повече от 2,75% и не по-малко от 5% годишно;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания, както следва: 09.07.2025 г.; 09.01.2026 г.; 09.07.2026 г.; 09.01.2027 г.; 09.07.2027 г.; 09.01.2028 г.; 09.07.2028 г.; 09.01.2029 г.; 09.07.2029 г.; 09.01.2030 г.; 09.07.2030 г.; 09.01.2031 г.; 09.07.2031 г.; 09.01.2032 г.

## 7. Разходи за данъци върху дохода

Признатите разходи за данък са базирани на най-добрата преценка от страна на ръководството за очакваната среднопретеглена годишна ставка за корпоративен данък. Използваната среднопретеглена годишна ставка на корпоративния данък за 2025 г. е 10 % (годишна ставка за предходната година е била 10 %).

## 8. Печалба/загуба на акция

Печалбата/загубата на акция е изчислена като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на печалбата/загубата на акция, както и нетната печалба/загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представена, както следва:

|                                                    | За 6 месеца<br>до 30 юни<br>2024 | За 6 месеца<br>до 30 юни<br>2024 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Печалба/загуба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 922 000                          | 3 932 000                        |
| Среднопретеглен брой акции                         | 6 485 897                        | 6 485 897                        |
| <b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>     | <b>0,14</b>                      | <b>0,61</b>                      |

Към 30 юни 2025 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е приемало решение за разпределяне на дивиденди.

## 9. Сделки със свързани лица

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

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

## 10. 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:

|                                         | 30 юни<br>2025<br>'000 лв. | 30 юни<br>2024<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения:            |                            |                            |
| Разходи за заплати                      | (70)                       | (65)                       |
| Разходи за правно обслужване            | (12)                       | (12)                       |
| <b>Общо краткосрочни възнаграждения</b> | <b>(82)</b>                | <b>(77)</b>                |

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

## 11. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития между датата към която е изготвен междинния съкратен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

## 12. Одобрение на финансовия отчет

Междинния финансов отчет на Дружеството към 30 юни 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 11 юли 2025 г.