

## Пояснения към междинния съкратен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Към 30 юни 2025 г. основната дейност на Холдинг Варна АД и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в:

- придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, извършване на финансови операции;
- инвестиционни услуги и дейности относно финансови инструменти в страната и чужбина;
- управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип; управление на индивидуални портфейли;
- изграждане, поддържане и експлоатация на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали и предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез тях;
- извършване на разпространение на телевизионна програма и разпространение на радиопрограма;
- предоставяне на информация под формата на новини, анализи и бази данни за финансовите резултати на дружествата, чиито ценни книжа се търгуват на Българска фондова борса-София АД, за съществени корпоративни събития относно тези дружества и за сделките, сключвани с акциите и облигациите им, както и предоставянето на информационни и други интернет услуги: новини и анализи, интернет реклама и платформи за комуникация;
- проучвателни, проектантски, консултантски и експертни услуги в областта на архитектурата, благоустройството, строителството и инвестиционното осигуряване;
- управление и консултации на инвестиционни проекти, консултации в областта на графичния дизайн и пространствени инженерингови решения;
- геомаркетингови проучвания, изработване и предоставяне на скици;
- сделки с недвижими имоти;
- поддържане на инфраструктурата на к.к. Свети Свети Константин и Елена;
- строителство чрез възлагане на жилищни сгради;
- управление, строителство, модернизиране, разширяване и ползване на яхтено пристанище Балчик;
- отдаване под наем на собствени активи;
- туристическа дейност - хотелиерство, ресторантьорство;
- експлоатация на морски плажове;
- осъществяване на търговска и посредническа дейност;
- производство и търговия със стоки и предоставяне на услуги;
- производство и разпространение на печатни изделия;
- организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД е акционерно дружество, регистрирано в Агенцията по вписванията с ЕИК 103249584. Холдингът е учреден без срок или друго прекратително условие.

Седалището и адресът на управление на предприятието-майка 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-майка са регистрирани на Българска фондова борса – Сегмент Стандарт.

Предприятието-майка Холдинг Варна АД има за основна дейност 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 и посредническа дейност; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Дружеството-майка се управлява чрез двустепенна система за управление, включваща Надзорен и Управителен съвет.

Надзорен съвет:

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

Управителен съвет:

1. Ивелина Кънчева Шабан;
2. Милчо Петков Близнаков;
3. Златимир Бориславов Жечев.

Към 30 юни 2025 г. Дружеството-майка се представлява само заедно от Милчо Петков Близнаков и Ивелина Кънчева Шабан.

## **2. Основа за изготвяне на междинния съкратен консолидиран финансов отчет**

Този междинен съкратен консолидиран финансов отчет 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 консолидирани финансови отчети съгласно МСФО и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата 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 консолидиран финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Към датата на изготвяне на настоящия междинен съкратен консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на междинния консолидиран финансов отчет.

**Структура и членове на групата, включени дружества в консолидацията:**

**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
- ✓ Бранд Продакшънс ООД
- ✓ Инвестор Имоти Нет ООД
- ✓ Инвестор Пулс ООД
- ✓ Боец.БГ ЕООД
- ✓ Радио станция ЕООД
- ✓ Инвестор ТВ ЕООД
- 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 Групата включват земи, транспортни средства, оборудване и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

|                                              | Земя          | Сгради          | Машини и<br>съоръжения | Транс-<br>портни<br>средства | Стопански<br>инвентар | Разходи за<br>придобиване<br>на нетекущи<br>активи | Активи с<br>право на<br>ползване | Други        | Общо            |
|----------------------------------------------|---------------|-----------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------------|
|                                              | хил. лв.      | хил. лв.        | хил. лв.               | хил. лв.                     | хил. лв.              | хил. лв.                                           | хил. лв.                         | хил. лв.     | хил. лв.        |
| <b>Брутна балансова стойност</b>             |               |                 |                        |                              |                       |                                                    |                                  |              |                 |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                   | 45 306        | 117 574         | 79 572                 | 1 477                        | 23 450                | 13 784                                             | 5 047                            | 1 344        | 287 554         |
| Новопридобити активи                         | -             | -               | 1 111                  | 8                            | 68                    | 7 724                                              | 8 767                            | 7            | 17 685          |
| Отписани активи                              | -             | -               | -                      | (115)                        | (3)                   | (12)                                               | (4 224)                          | -            | (4 354)         |
| Вътрешен трансфер на активи                  | -             | -               | 758                    | -                            | 6                     | (764)                                              | -                                | -            | -               |
| <b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>              | <b>45 306</b> | <b>117 574</b>  | <b>81 441</b>          | <b>1 370</b>                 | <b>23 521</b>         | <b>20 732</b>                                      | <b>9 590</b>                     | <b>1 351</b> | <b>300 885</b>  |
|                                              |               |                 |                        |                              |                       |                                                    |                                  |              |                 |
| <b>Амортизация</b>                           |               |                 |                        |                              |                       |                                                    |                                  |              |                 |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                   | -             | (16 378)        | (39 092)               | (1 369)                      | (13 788)              | -                                                  | (4 565)                          | (930)        | (76 122)        |
| Амортизация за периода                       | -             | (753)           | (1 043)                | (23)                         | (692)                 | -                                                  | (468)                            | (55)         | (3 034)         |
| Отписана амортизация                         | -             | -               | -                      | 115                          | -                     | -                                                  | 4 210                            | -            | 4 325           |
| <b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>              | <b>-</b>      | <b>(17 131)</b> | <b>(40 135)</b>        | <b>(1 277)</b>               | <b>(14 480)</b>       | <b>-</b>                                           | <b>(823)</b>                     | <b>(985)</b> | <b>(74 831)</b> |
|                                              |               |                 |                        |                              |                       |                                                    |                                  |              |                 |
| <b>Балансова стойност към 30 юни 2025 г.</b> | <b>45 306</b> | <b>100 443</b>  | <b>41 306</b>          | <b>93</b>                    | <b>9 041</b>          | <b>20 732</b>                                      | <b>8 767</b>                     | <b>366</b>   | <b>226 054</b>  |

|                                                   | Земя          | Сгради          | Машини и съоръжения | Транспортни средства | Стопански инвентар | Разходи за придобиване на нетекущи активи | Активи с право на ползване | Други        | Общо            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------------------|--------------|-----------------|
|                                                   | хил. лв.      | хил. лв.        | хил. лв.            | хил. лв.             | хил. лв.           | хил. лв.                                  | хил. лв.                   | хил. лв.     | хил. лв.        |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |               |                 |                     |                      |                    |                                           |                            |              |                 |
| Салдо към 1 януари 2024 г.                        | 45 186        | 113 040         | 77 347              | 1 452                | 22 769             | 13 318                                    | 6 460                      | 1 081        | <b>280 653</b>  |
| Новопридобити активи                              | 7             | 3 970           | 1 283               | 41                   | 311                | 1 639                                     | 736                        | 285          | <b>8 272</b>    |
| Отписани активи                                   | -             | -               | (185)               | (16)                 | (77)               | (100)                                     | (2 149)                    | (22)         | <b>(2 549)</b>  |
| Трансфер от материален запас                      | 118           | -               | 501                 | -                    | -                  | -                                         | -                          | -            | <b>619</b>      |
| Трансфер от инвестиционни имоти                   | (5)           | 564             | -                   | -                    | -                  | -                                         | -                          | -            | <b>559</b>      |
| Вътрешен трансфер на активи                       | -             | -               | 626                 | -                    | 447                | (1 073)                                   | -                          | -            | <b>-</b>        |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>45 306</b> | <b>117 574</b>  | <b>79 572</b>       | <b>1 477</b>         | <b>23 450</b>      | <b>13 784</b>                             | <b>5 047</b>               | <b>1 344</b> | <b>287 554</b>  |
|                                                   |               |                 |                     |                      |                    |                                           |                            |              |                 |
| <b>Амортизация</b>                                |               |                 |                     |                      |                    |                                           |                            |              |                 |
| Салдо към 1 януари 2024 г.                        | -             | (15 120)        | (36 871)            | (1 349)              | (12 485)           | -                                         | (5 720)                    | (882)        | <b>(72 427)</b> |
| Амортизация за периода                            | -             | (1 260)         | (2 402)             | (36)                 | (1 379)            | -                                         | (935)                      | (70)         | <b>(6 082)</b>  |
| Отписана амортизация                              | -             | -               | 181                 | 16                   | 76                 | -                                         | 2 090                      | 22           | <b>2 385</b>    |
| Вътрешен трансфер на активи                       | -             | 2               | -                   | -                    | -                  | -                                         | -                          | -            | <b>2</b>        |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>-</b>      | <b>(16 378)</b> | <b>(39 092)</b>     | <b>(1 369)</b>       | <b>(13 788)</b>    | <b>-</b>                                  | <b>(4 565)</b>             | <b>(930)</b> | <b>(76 122)</b> |
|                                                   |               |                 |                     |                      |                    |                                           |                            |              |                 |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b> | <b>45 306</b> | <b>101 196</b>  | <b>40 480</b>       | <b>108</b>           | <b>9 662</b>       | <b>13 784</b>                             | <b>482</b>                 | <b>414</b>   | <b>211 432</b>  |

Към 30 юни 2025 г. 14 572 хил. лв. от разходите по придобиване на нетекущи активи представляват набрани разходи по строителство във връзка с инвестиционен проект Алея Първа;

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

#### 4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент следните продуктови линии на Групата като оперативни сегменти: Финансови услуги, Хотелиерство и развлекателни дейности, Проектиране, Управление на недвижими имоти, Медии и Частна охранителна дейност. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

През първо полугодие на 2025 г. не са настъпили промени в базата за определяне на сегментите или оценяването на печалбата или загубата на сегментите спрямо определените за 2024 г.

| За 6 месеца към 30 юни 2025 г.        | Недвижими имоти | Финансови услуги | Проектиране и строителство | Хотелиерство и развлекателни дейности | Медии          | Елиминирания   | Общо           |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                       | хил. лв.        | хил. лв.         | хил. лв.                   | хил. лв.                              | хил. лв.       | хил. лв.       | хил. лв.       |
| <b>Приходи от:</b>                    |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| Външни клиенти                        | 746             | 1 846            | 12 080                     | 16 552                                | 14 560         | (714)          | 45 070         |
| <b>Приходи на сегмента</b>            | <b>746</b>      | <b>1 846</b>     | <b>12 080</b>              | <b>16 552</b>                         | <b>14 560</b>  | <b>(714)</b>   | <b>45 070</b>  |
| <b>Печалба/загуба на сегмента</b>     | <b>105</b>      | <b>2 124</b>     | <b>6 389</b>               | <b>(4 702)</b>                        | <b>(717)</b>   | <b>(1 360)</b> | <b>1 839</b>   |
|                                       |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| <b>За 6 месеца към 30 юни 2024 г.</b> |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| <b>Приходи от:</b>                    |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| Външни клиенти                        | 664             | 1 909            | 5                          | 14 499                                | 15 724         | (687)          | 32 114         |
| <b>Приходи на сегмента</b>            | <b>664</b>      | <b>1 909</b>     | <b>5</b>                   | <b>14 499</b>                         | <b>15 724</b>  | <b>(687)</b>   | <b>32 114</b>  |
| <b>Печалба/загуба на сегмента</b>     | <b>27</b>       | <b>4 676</b>     | <b>(67)</b>                | <b>(7 314)</b>                        | <b>(2 204)</b> | <b>(3 390)</b> | <b>(8 272)</b> |
|                                       |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| <b>Активи на сегмента</b>             |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| Към 30 юни 2025                       | 14 601          | 321 552          | 13 610                     | 235 116                               | 73 390         | (198 464)      | <b>459 805</b> |
| Към 30 юни 2024                       | 16 090          | 311 438          | 1 715                      | 244 013                               | 66 141         | (189 436)      | <b>449 961</b> |
|                                       |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| <b>Пасиви на сегмента</b>             |                 |                  |                            |                                       |                |                |                |
| Към 30 юни 2025                       | 3 344           | 69 990           | 1 860                      | 164 741                               | 48 137         | (56 857)       | <b>231 215</b> |
| Към 30 юни 2024                       | 5 137           | 62 962           | 1 921                      | 168 037                               | 53 319         | (57 571)       | <b>233 805</b> |

Общата сума на печалбата/ загубата на отделните сегменти са равнени с печалбата/ загубата на Групата преди данъци, представена в междинния съкратен консолидиран финансов отчет на Групата, както следва:

|                                                                                    | За 6 месеца към<br>30 юни 2025 | За 6 месеца към 30<br>юни 2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                    | хил. лв.                       | хил. лв.                       |
| <b>Приходи</b>                                                                     |                                |                                |
| Общо приходи на сегменти                                                           | 45 784                         | 32 801                         |
| Печалба от продажба на нетекущи активи                                             | -                              | -                              |
| Елиминирание на междусегментни приходи                                             | (714)                          | (687)                          |
| <b>Приходи на групата</b>                                                          | <b>45 070</b>                  | <b>32 114</b>                  |
| <b>Печалба на групата</b>                                                          |                                |                                |
| Оперативна печалба на сегментите                                                   | 5 848                          | 234                            |
| Елиминирание на резултат от сделки между сегментите                                | (511)                          | (2 790)                        |
| <b>Оперативна печалба/загуба на групата</b>                                        | <b>5 337</b>                   | <b>(2 556)</b>                 |
| Дял на финансовия резултат от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал | (792)                          | (686)                          |
| Обезценка на репутация                                                             | -                              | (1 553)                        |
| Финансови разходи                                                                  | (4 250)                        | (5 005)                        |
| Финансови приходи                                                                  | 2 205                          | 2 140                          |
| Други финансови позиции                                                            | 188                            | (12)                           |
| Елиминирание на сделки между сегментите                                            | (849)                          | (600)                          |
| <b>Печалба/Загуба на групата преди данъци</b>                                      | <b>1 839</b>                   | <b>(8 272)</b>                 |

## 5. Други нематериални активи

Другите нематериални активи на Групата включват програмни продукти, авторски права, лицензии за излъчване, разходи за придобиване на нематериални активи и други нематериални активи. Балансовите им стойности за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

|                                              | Програмни<br>продукти | Авторски<br>права | Лицензи за<br>излъчване | Други<br>права<br>върху<br>собственост | В процес на<br>придобиване | Общо           |
|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------------|----------------------------|----------------|
|                                              | хил. лв.              | хил. лв.          | хил. лв.                | хил. лв.                               | хил. лв.                   | хил. лв.       |
| <b>Брутна балансова стойност</b>             |                       |                   |                         |                                        |                            |                |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                   | 2 023                 | 6 447             | 4 032                   | 10 951                                 | -                          | 23 453         |
| Новопридобити активи,<br>закупени            | 1                     | 494               |                         | 1                                      | -                          | 496            |
| <b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>              | <b>2 024</b>          | <b>6 941</b>      | <b>4 032</b>            | <b>10 952</b>                          | <b>-</b>                   | <b>23 949</b>  |
| <b>Амортизация</b>                           |                       |                   |                         |                                        |                            |                |
| Салдо към 1 януари 2025 г.                   | (2 000)               | (138)             | (49)                    | (1 242)                                | -                          | (3 429)        |
| Амортизация за периода                       | (8)                   | (75)              | (3)                     | (69)                                   | -                          | (155)          |
| <b>Салдо към 30 юни 2025 г.</b>              | <b>(2 008)</b>        | <b>(213)</b>      | <b>(52)</b>             | <b>(1 311)</b>                         | <b>-</b>                   | <b>(3 584)</b> |
| <b>Балансова стойност към 30 юни 2025 г.</b> | <b>16</b>             | <b>6 728</b>      | <b>3 980</b>            | <b>9 641</b>                           | <b>-</b>                   | <b>20 365</b>  |

|                                                   | Програмни<br>продукти | Авторски<br>права | Лицензи за<br>излъчване | Други<br>права<br>върху<br>собственост | В процес на<br>придобиване | Общо           |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------------|----------------------------|----------------|
|                                                   | хил. лв.              | хил. лв.          | хил. лв.                | хил. лв.                               | хил. лв.                   | хил. лв.       |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                  |                       |                   |                         |                                        |                            |                |
| Салдо към 1 януари 2024 г.                        | 2 004                 | 6 920             | 4 032                   | 9 300                                  | 2                          | 22 258         |
| Новопридобити активи,<br>закупени                 | 17                    | -                 | -                       | 1 195                                  | -                          | 1 212          |
| Отписани активи                                   | -                     | (17)              | -                       | -                                      | -                          | (17)           |
| Трансфер на активи                                | 2                     | (456)             | -                       | 456                                    | (2)                        | -              |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>2 023</b>          | <b>6 447</b>      | <b>4 032</b>            | <b>10 951</b>                          | <b>-</b>                   | <b>23 453</b>  |
| <b>Амортизация</b>                                |                       |                   |                         |                                        |                            |                |
| Салдо към 1 януари 2024 г.                        | (1 976)               | (72)              | (42)                    | (1 002)                                | -                          | (3 092)        |
| Амортизация за периода                            | (25)                  | (6)               | (2)                     | (210)                                  | -                          | (243)          |
| Загуба от обезценка                               | -                     | (95)              | -                       | -                                      | -                          | (95)           |
| Трансфер на активи                                | 1                     | 35                | (5)                     | (30)                                   | -                          | 1              |
| <b>Салдо към 31 декември 2024 г.</b>              | <b>(2 000)</b>        | <b>(138)</b>      | <b>(49)</b>             | <b>(1 242)</b>                         | <b>-</b>                   | <b>(3 429)</b> |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b> | <b>23</b>             | <b>6 309</b>      | <b>3 983</b>            | <b>9 709</b>                           | <b>-</b>                   | <b>20 024</b>  |

## 6. Очаквана кредитна загуба

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.

|                                                                                                 | Приложена<br>обезценка/обратно<br>проявление по<br>търговски<br>вземания | Приложена<br>обезценка/обратно<br>проявление по<br>финансови<br>вземания |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | хил. лв.                                                                 | хил. лв.                                                                 |
| Приложена обезценка/обратно проявление на обезценка за периода от 01.01.2025 г. до 30.6.2025 г. | 98                                                                       | 59                                                                       |

- 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.

## 7. Финансови активи

**7.1 Финансовите активи, отчитани по справедлива стойност** през представените отчетни периоди включват инвестиции в ценни книжа, които са придобити за краткосрочно търгуване с цел поддържане на ликвидност, и вземания по предоставени заеми и договори за цесия.

|                                                                                     | Текущи         |                     | Нетекущи       |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                                                                     | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 |
|                                                                                     | хил. лв.       | хил. лв.            | хил. лв.       | хил. лв.            |
| <b>Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход:</b>        |                |                     |                |                     |
| Акции в непублични дружества                                                        | -              | -                   | 402            | 402                 |
| <b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата:</b> |                |                     |                |                     |
| Дялове на колективни инвестиционни схеми                                            | 11 621         | 11 903              | -              | -                   |
| Акции в публични дружества                                                          | 1 345          | 1 907               | 3 686          | 1 774               |
| Некотираны облигации                                                                | 3 158          | 1 906               | -              | -                   |
| Акции в непублични дружества                                                        | 21 503         | 21 503              | 61             | 61                  |
| <b>Общо</b>                                                                         | <b>37 627</b>  | <b>37 219</b>       | <b>4 149</b>   | <b>2 237</b>        |

## 7.2 Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:

|                                  | Текущи         |                     | Нетекущи       |                     |
|----------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                  | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 |
|                                  | хил. лв.       | хил. лв.            | хил. лв.       | хил. лв.            |
| Главница по заеми, цесии и други | 14 163         | 14 380              | 23 806         | 23 806              |
| Облигации                        | -              | 737                 | -              | 718                 |
| Лихви по заеми, цесии и други    | 1 722          | 3 969               | 3 408          | 3 170               |
| Депозити                         | -              | -                   | -              | 103                 |
| Очаквани кредитни загуби         | (1 929)        | (2 122)             | (2 725)        | (2 737)             |
| <b>Общо кредити и вземания</b>   | <b>13 956</b>  | <b>16 964</b>       | <b>24 489</b>  | <b>25 060</b>       |

## 8. Финансови пасиви

Заемите на Групата са класифицирани като финансови пасиви, последващо отчитани по амортизирана стойност, са представени както следва:

| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:      | Текущи         |                     | Нетекущи       |                     |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                                            | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 |
|                                                            | хил. лв.       | хил. лв.            | хил. лв.       | хил. лв.            |
| Заеми и други привлечени средства към финансови институции | 47 642         | 36 173              | 84 496         | 101 453             |
| Неконвертируеми облигации                                  | 8 978          | 8 589               | 25 855         | 20 956              |
| Сkonto                                                     | (141)          | (155)               | (49)           | (120)               |
|                                                            | <b>56 479</b>  | <b>44 607</b>       | <b>110 302</b> | <b>122 289</b>      |
| Заеми и други привлечени средства към търговски дружества  | 5 930          | 18 636              | 600            | -                   |
| Лихви по привлечени средства                               | 3 252          | 2 773               | 14             | -                   |
| <b>Общо балансова стойност</b>                             | <b>65 661</b>  | <b>66 016</b>       | <b>110 916</b> | <b>122 289</b>      |

### 8.1 Задължения за облигационни заеми

На 23 ноември 2017 г. МСАТ Кейбъл ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – МСАТ Кейбъл ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- Дата на емитиране – 23 ноември 2017 г.;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лева;
- Брой облигации – 20 хил. броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, обезпечени;
- Срок на емисията – 7 години, с 2 години удължен срок до 24 май 2026 г.;
- Валута – лева;
- Лихвен процент – 6m EURIBOR с надбавка 3,70%, не по-малко от 3,25% годишно;
- Период на лихвено плащане – 6 месечен.

Съгласно решение на Управителния съвет на Холдинг Варна от 20 май 2024 г. е издадена конвертируема емисия облигации на основание чл.204 ал.3 от Търговския закон. Процедурата по емитирането на емисията приключи на 9 януари 2025 г. Облигацията 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.

На 12 декември 2014 г. Холдинг Варна АД емитира облигационен заем 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, удължен срок до 12 декември 2027 г.;
- Валута – евро;
- Лихва – 12m EURIBOR с надбавка 3,70%, не по-малко от 2,7% годишно;
- Период на лихвено плащане – веднъж годишно.

На 21 декември 2021 г. Варна Риълтис ЕАД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията - BG 2100021216;
- Дата на емитиране – 21 декември 2021 г.;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 лв.;
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент с база 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1 %, като лихвения процент няма да бъде по-нисък от 2.25% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

На 11 юли 2023 г. Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД емитира облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN на емисията – BG2100019236
- Дата на емитиране – 11 юли 2023 г.;
- Размер на облигационната емисия – 9 000 000 лв.;
- Брой облигации – 9 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;

- Срок на емисията – 8 години
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент с база 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, като лихвения процент няма да бъде по-нисък от 3.6% и не повече от 5,50%;
- Период на лихвено плащане – 6-месечен.

## 9. Доход/загуба на акция

Доходът/загубата на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба/ загуба, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието-майка.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода/ загубата на акция, както и нетната печалба/ загуба, отнасяща се до притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

|                                             | 30.06.2025  | 30.06.2024    |
|---------------------------------------------|-------------|---------------|
| Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.) | 1 557 000   | (5 391 000)   |
| Среднопретеглен брой акции                  | 6 485 897   | 6 485 897     |
| <b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>      | <b>0.24</b> | <b>(0.83)</b> |

## 10. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 30 юни 2024 г. разчетите на Групата могат да бъдат представени както следва:

|                                           | Текущи         |                     | Нетекущи       |                     |
|-------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                           | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 | 30 юни<br>2025 | 31 декември<br>2024 |
|                                           | хил. лв.       | хил. лв.            | хил. лв.       | хил. лв.            |
| <i>Вземания от акционери:</i>             |                |                     |                |                     |
| Главница по заеми и цесии                 | 3 113          | 3 174               | -              | -                   |
| Лихви по заеми и цесии                    | 885            | 3 045               | -              | -                   |
| Очаквана кредитна загуба                  | (904)          | (1 047)             | -              | -                   |
|                                           | <b>3 094</b>   | <b>5 172</b>        | -              | -                   |
| <i>Вземания от асоциирани предприятия</i> |                |                     |                |                     |
| Главница по заеми, цесии и др.            | -              | -                   | 23 806         | 23 806              |
| Лихви по привлечени средства              | -              | -                   | 3 408          | 3 170               |
| Очаквана кредитна загуба                  | -              | -                   | (2 725)        | (2 725)             |
|                                           | -              | -                   | <b>24 489</b>  | <b>24 251</b>       |
| <i>Вземания от други свързани лица</i>    |                |                     |                |                     |
| Търговски вземания                        | 201            | -                   | -              | -                   |
|                                           | <b>201</b>     | -                   | -              | -                   |

## 11. Условни активи и условни пасиви

*Условни активи и пасиви*

Към 30 юни 2024 г. във връзка с договори за банкови кредити и договори за репо на ценни книжа са учредени:

- залог на акции от капитала на М САТ Кейбъл ЕАД;
- залог на акции от капитала на Камчия АД;
- залог на акции от капитала на Инвестор.Бг АД;
- договор за поръчителство с М САТ Кейбъл ЕАД.

- залог на акции от капитала на Свети Свети Константин и Елена Холдинг АД по репо сделки. За обезпечаване на банкови кредити, облигационни заеми и банкови гаранции, от Групата са предоставени обезпечения върху собствени нетекущи активи, класифицирани като Имоти, машини и съоръжения, Инвестиционни имоти и Други нематериални активи.

Към 30 юни 2024 г. са заложили търговски предприятия като съвкупност от права, задължения и фактически отношения съгласно договори за банкови кредити както следва: М САТ Кейбъл ЕАД, Атлас I ЕАД, Джинджърс ЕООД, Карачи ЕАД и Астера Първа Банско ЕАД, М САТ ИНВЕСТ ЕАД.

Групата е завела множество дела срещу свои длъжници като по изпълнителни дела са запорирани сметки и имущество на длъжниците.

Нито един от гореспоменатите искове не е изложен тук в детайли, за да не се окаже сериозно влияние върху позицията на Групата при разрешаването на споровете.

## **12. Събития след края на отчетния период**

След края на отчетния период не са възникнали коригиращи събития.

## **13. Одобрение на междинния съкратен консолидиран финансов отчет**

Междинния съкратен консолидиран финансов отчет към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Управителния съвет на 26 август 2025 г.