

**Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК**

Холдинг Варна АД

31 декември 2025 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 2025 г. до 31 декември 2025 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 9 януари 2025 г. успешно приключи набирането на средства чрез емитиране на конвертируеми облигации на стойност 30 000 000 лв.

На 13 януари е вписано вътрешногрупово вливане на Варна телеком ЕООД в друго дъщерно дружество – М Сат Инвест ЕАД.

На 28 януари 2025 г. е проведено Общо събрание на облигационерите на Емисия облигации BG2100013247 за избор на представител на облигационерите.

На 30 януари 2025 г. в Търговски регистър е вписано увеличение на капитала на дъщерно дружество М Сат Кейбъл ЕАД.

На 17 март 2025 г. е взето решение за преобразуване на дъщерно дружество Варна риълтис ЕАД.

На 21 май 2025 г. в Търговски регистър е вписано ново дружество Риълтис мениджмънт ЕАД, чрез отделяне от Варна риълтис ЕАД

Продължава изграждането на ВиК инфраструктура, електрозахранване, тротоари и осветление в крайбрежната зона по проект „Алея първа“.

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

- Емитираната облигация на 9 януари 2025 г. от Холдинг Варна АД е с предназначение покриване на разходите по изграждането на обекти от проект „Алея Първа“.
- Вписаните вътрешногрупови преобразувания с предмет оптимизиране на управлението на дружествата от Групата.
- Финансови показатели и развитие на дейността на Групата:

Финансови показатели	2025 г.	2024 г.	Разлика	%
	'000 лв.	'000 лв.		
Финансов резултат за периода	8 385	1 673	6 712	401.20%
Общо активи	459 287	485 166	(25 879)	(5.33)%
Общо пасиви	222 141	258 605	(36 464)	(14.10)%
Текущи активи	95 360	144 940	(49 580)	(34.21)%
Текущи пасиви	100 499	130 941	(30 442)	(23.25)%
Общо собствен капитал	237 146	226 561	10 585	4.67%

Финансови съотношения	2025	2024
Общо Собствен капитал/Общо Активи	51.63 %	46.70 %
Обща ликвидност	94.89 %	110.69 %
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE), след данъци	3.54 %	0.74 %

	Q4 2025 г. '000 лв.	Дял %	Q4 '000 лв.	Дял %
Приходи от лихви	910	35.60%	1 296	84.76%
Приходи от дивиденди	440	17.21%	159	10.40%
Други финансови приходи	77	3.01%	74	4.84%
Други финансови позиции	1 129	44.17%	0	0.00%
Общо приходи от финансова дейност	2 556	100.00	1 529	100.00
Приходи от наеми	4 609	4.43%	4 409	5.05%
Приходи от хотелиерска дейност и други услуги в	34 737	33.42%	25 856	29.64%
Приходи от медийни услуги и реклама	32 582	31.35%	31 199	35.77%
Услуги по управление на активи и посреднически	1 519	1.46%	1 465	1.68%
Приходи от продажба на стоки и продукция	19 298	18.57%	7 727	8.86%
Приходи от други услуги	10 656	10.25%	9 633	11.04%
Други приходи	538	0.52%	6 939	7.96%
Общо приходи от нефинансова дейност	103 939	100%	87 228	100%

1. Основни рискове и несигурности, пред които е изправена Групата

Предприятието-майка и дружествата от Групата са изправени 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 Групата 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 Групата.

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на Групата като за всяко дружество в нея е важно възвращаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Бизнес рискът се дефинира като несигурността, свързана с получаването на приход, присъщ за отрасъла, в който всяко дружеството в Групата функционира. Нормално е приходите 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 Групата са насочени в различни сектори на икономиката, което намалява тежестта на този риск.

Финансовият риск представлява допълнителната несигурност по отношение на Групата за получаването на приходи в случаите, когато използва привлечени или заемни средства. Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Ако Групата 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 се използват при осъществяване на дейността си, са под формата на заеми или дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Приемливата или нормалната степен на

финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако за Групата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Кредитният риск е свързан с възможността Икономическа група 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 Групата 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 е фиксиран.

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;
- персоналът се обучава по програми за повишаване на квалификацията и организационната компетентност;
- 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.

Ликвидният риск се свързва с вероятността Групата 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.

Групата поддържа подходящи нива на ликвидност и управлява своите активи и пасиви по начин, който гарантира редовно и без забава изплащане на текущите задължения. През отчетния период Групата използва както вътрешни, така и външни източници на финансиране.

Ликвидността на Групата през отчетния период се осигурява от паричните потоци, формирани от основната дейност и получени заеми.

Свободните парични средства се насочват към финансиране на дейностите на дружествата от Групата. Поддържа се положителна текуща ликвидност, посредством която биват посрещани краткосрочните задължения. През трето тримесечие на 2023 г. задълженията по погасяване се изпълняват без проблеми и дружествата от Групата са изрядни спрямо своите кредитори.

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

2. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

3.1. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството към 31 декември 2025 г. 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/
- Българийн Голф Съсайъти ЕООД
- Шабла Голф Ваклино АД
- Консорциум Марина Балчик АД
- Аква Ерия ООД

Варна Риълтис ЕАД:

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

М Сат Кейбъл ЕАД

- М САТ Преслав ООД /асоциирано предприятие/
- Телеком и С ООД /в процедура по ликвидация/

М Сат Инвест ЕАД:

- Варна Телеком ЕООД /влято на 13.01.2025 г./
- 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
 - Радио станция ЕООД

ТПО Варна ЦППБО ЕООД

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 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

• **Разчети със свързани лица към 31 декември 2025 г.**

	Текущи вземания		Нетекущи вземания	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Вземания от акционери</i>				
- Главница по заеми и цесии	30	3 174	-	-
- Лихва по заеми и цесии	2 008	3 045	-	-
- Начислена обезценка	(665)	(1 047)	-	-
	1 373	5 172	-	-
<i>Асоциирани предприятия</i>				
- Главница по заеми и цесии	-	-	23 806	23 806
- Лихви по заеми и други вземания	-	-	3 646	3 170
- Начислена обезценка	-	-	(2 725)	(2 725)
	-	-	24 727	24 251
<i>Вземания от други свързани лица</i>				
- Главница по заеми и други	-	15	-	-
- Търговски вземания	350	284	-	-
- Начислена обезценка	-	-	-	-
	350	299	-	-
Общо заеми и други вземания	1 723	5 471	24 727	24 251

Текущи търговски задължения към свързани лица – 223 хил. лв.

Групата използва правните услуги на двама от членовете на органите на управление на дружества от Групата.

• **Сделки със заинтересовани лица**

На 2 юни 2025 г. е сключен договор за наем на помещения в офис сграда с Тексим банк АД, който е одобрен от Управителния съвет на Холдинг Варна АД. Сделката е извън обхвата на чл.114 (1)б при участие на заинтересовано лице.

3. 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: 25 декември 2026 г.

Изпълнителни директори:

.....
/Ивелина Шабан, Милчо Близнаков/

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



Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2025 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-майка

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-майка 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. 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 е направен избор на одитор на дружеството за 2025 г. а именно: Бул одит ООД, рег. №Q23.

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.

Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа
за четвърто тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о¹ ал.2 от ЗППЦК
Холдинг Варна АД

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

През отчетното тримесечие не са извършвани сделки по покупка, продажба или учредяване на залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

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

- Залог върху търговско предприятие М Сат кейбъл ЕАД;
- Залог върху търговско предприятие М Сат Инвест ЕАД;
- Залог върху 51 500 бр. акции от капитала на Реал финанс АД;
- Залог върху 141 470 бр. акции от капитала на Камчия АД;
- Залог върху търговско предприятие - Атлас I ЕАД;
- Залог върху търговско предприятие - Джинджърс ЕООД;
- Залог върху търговско предприятие - Карачи ЕАД;
- Залог върху търговско предприятие - Астера Първа Банско 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.

От 1 октомври 2025 г. /след края на строителната забрана/ започна изграждане на два обекта от проект „Алея Първа“, а именно „Инженерно съоръжение – асансьорна кула“ и „Воден атракцион със зони за рекреация и обучение и квалификация“ – части от проект „Алея Първа“, гр. Варна, Приморска зона. Към края на отчетния период строителните дейности продължават.

9. За емитенти на общински облигации – не е приложимо

Дата: 25 февруари 2026 г.

Изпълнителни директори:

.....
/Ивелина Шабан/

.....
/Милчо Близнаков/

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

